

Momento Econômico e Perspectivas de um Novo Mercado

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP

27/10/2016 – Construindo o Grande ABC

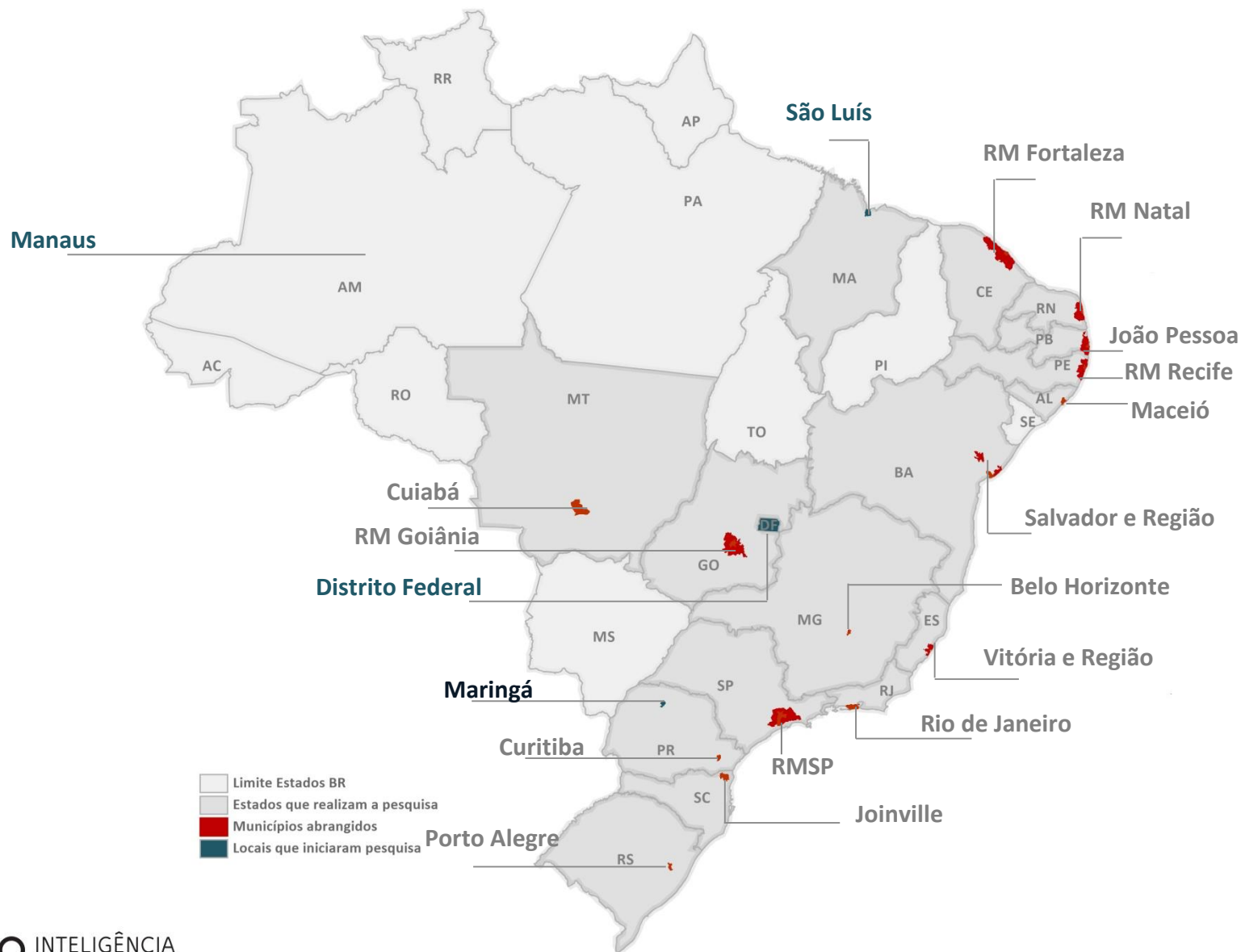


SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO 70 ANOS

Mercado Imobiliário Nacional

Regiões que realizam pesquisa imobiliária

Regiões que Possuem Pesquisa do Mercado Imobiliário



Unidades residenciais lançadas

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1S15	Unidades Lançadas 1S16	Variação %	
Belo Horizonte	N.D.	N.D.		N.D.
Cuiabá	592	359	↓	-39%
Curitiba	2.270	1.157	↓	-49%
Distrito Federal	232	380	↑	64%
Joinville	732	118	↓	-84%
Maceió	850	N.D.		N.D.
Manaus	N.D.	260		N.D.
Maringá	1.482	1.026	↓	-31%
Porto Alegre	979	927	↓	-5%
Rio de Janeiro	2.685	2.350	↓	-12%
RM de Fortaleza	2.803	1.610	↓	-43%
RM de Goiânia	2.307	1.247	↓	-46%
RM de João Pessoa	2.599	1.748	↓	-33%
RM de Natal	190	0	↓	-100%
RM de Recife	1.555	751	↓	-52%
RM de São Paulo	16.969	10.400	↓	-39%
Salvador e Região	2.884	1.536	↓	-47%
Total Ajustado	38.279	23.609	↓	-38%

Unidades residenciais novas vendidas

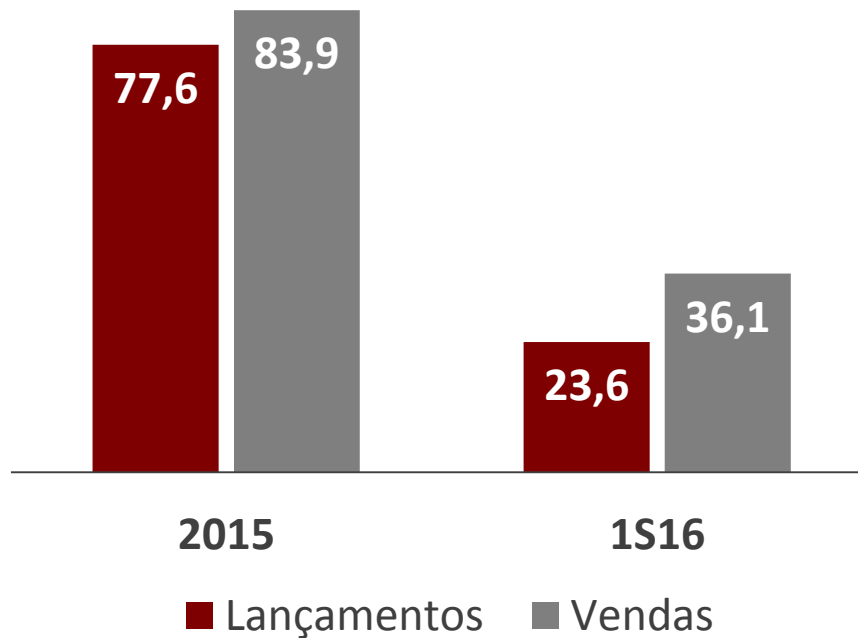
Região Pesquisada	Unidades Vendidas 1S15	Unidades Vendidas 1S16	Variação %	
Belo Horizonte	N.D.	N.D.		N.D.
Cuiabá	672	706	↑	5%
Curitiba	2.662	2.274	↓	-15%
Distrito Federal	1.075	1.324	↑	23%
Joinville	548	886	↑	62%
Maceió	747	N.D.		N.D.
Manaus	N.D.	1.277		N.D.
Maringá	1.211	934	↓	-23%
Porto Alegre	1.724	1.447	↓	-16%
Rio de Janeiro	3.530	4.721	↑	34%
RM de Fortaleza	2.574	2.272	↓	-12%
RM de Goiânia	3.272	1.851	↓	-43%
RM de João Pessoa	2.529	2.116	↓	-16%
RM de Natal	1.007	946	↓	-6%
RM de Recife	2.087	1.290	↓	-38%
RM de São Paulo	15.808	12.194	↓	-23%
Salvador e Região	3.507	3.100	↓	-12%
Total Ajustado	42.206	36.061	↓	-15%

Oferta final disponível – imóveis residenciais novos

Região Pesquisada	Oferta Final Junho/2015	Oferta Final Junho/2016	Variação %	
Belo Horizonte	N.D	N.D		N.D.
Cuiabá	3.076	2.626	↓	-15%
Curitiba	11.483	8.865	↓	-23%
Distrito Federal	4.385	4.257	↓	-3%
Joinville	2.970	2.985	↑	1%
Maceió	2.152	N.D		N.D.
Manaus	N.D	4.002		N.D.
Maringá	2.171	2.662	↑	23%
Porto Alegre	3.027	3.216	↑	6%
Rio de Janeiro	8.863	9.241	↑	4%
RM de Fortaleza	9.129	9.567	↑	5%
RM de Goiânia	7.456	8.824	↑	18%
RM de João Pessoa	7.353	7.319	↓	0%
RM de Natal	3.486	2.036	↓	-42%
RM de Recife	6.907	7.420	↑	7%
RM de São Paulo	44.563	38.775	↓	-13%
Salvador e Região	7.376	7.310	↓	-1%
Total Ajustado	122.245	115.103	↓	-6%

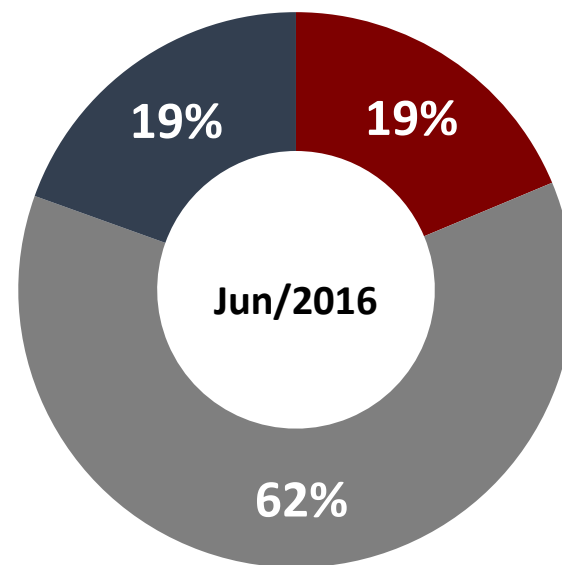
Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Em mil unidades



Oferta por Fase de Obra – Junho/2016

Região Pesquisada	Imóveis na Planta	Imóveis em Construção	Imóveis Prontos
Cuiabá	11%	75%	13%
Distrito Federal	33%	18%	49%
Joinville	10%	66%	24%
Manaus	5%	51%	43%
Maringá	25%	56%	19%
Porto Alegre	11%	55%	34%
Rio de Janeiro	20%	50%	30%
RM de Fortaleza	11%	73%	16%
RM de Goiânia	19%	60%	21%
RM de Natal*	21%	51%	27%
RM de Recife	35%	57%	8%
RM de São Paulo	14%	74%	12%
Salvador e Região	45%	35%	20%

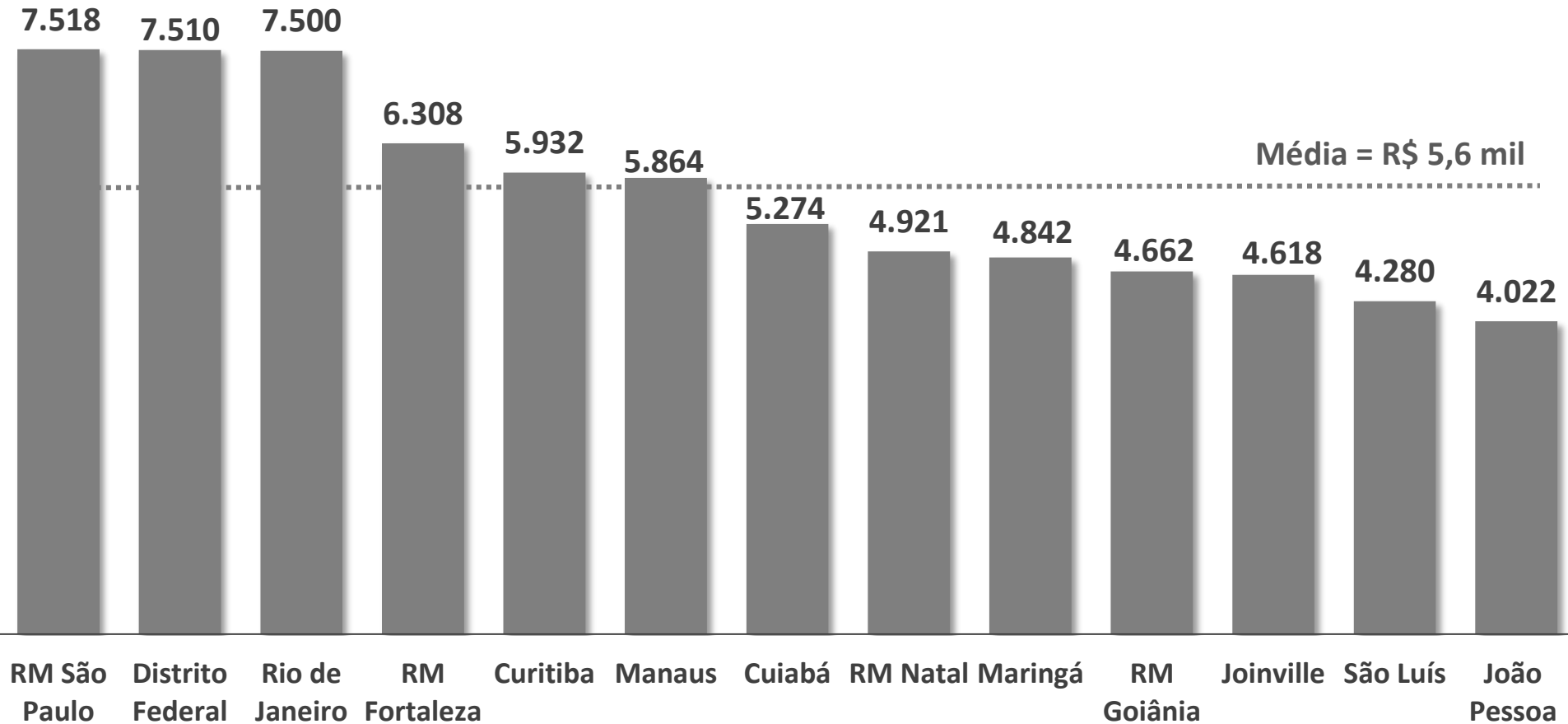


■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos

*não foi informado o estágio da obra de todos os empreendimentos

Preço Médio – M² de Área Privativa

Em R\$



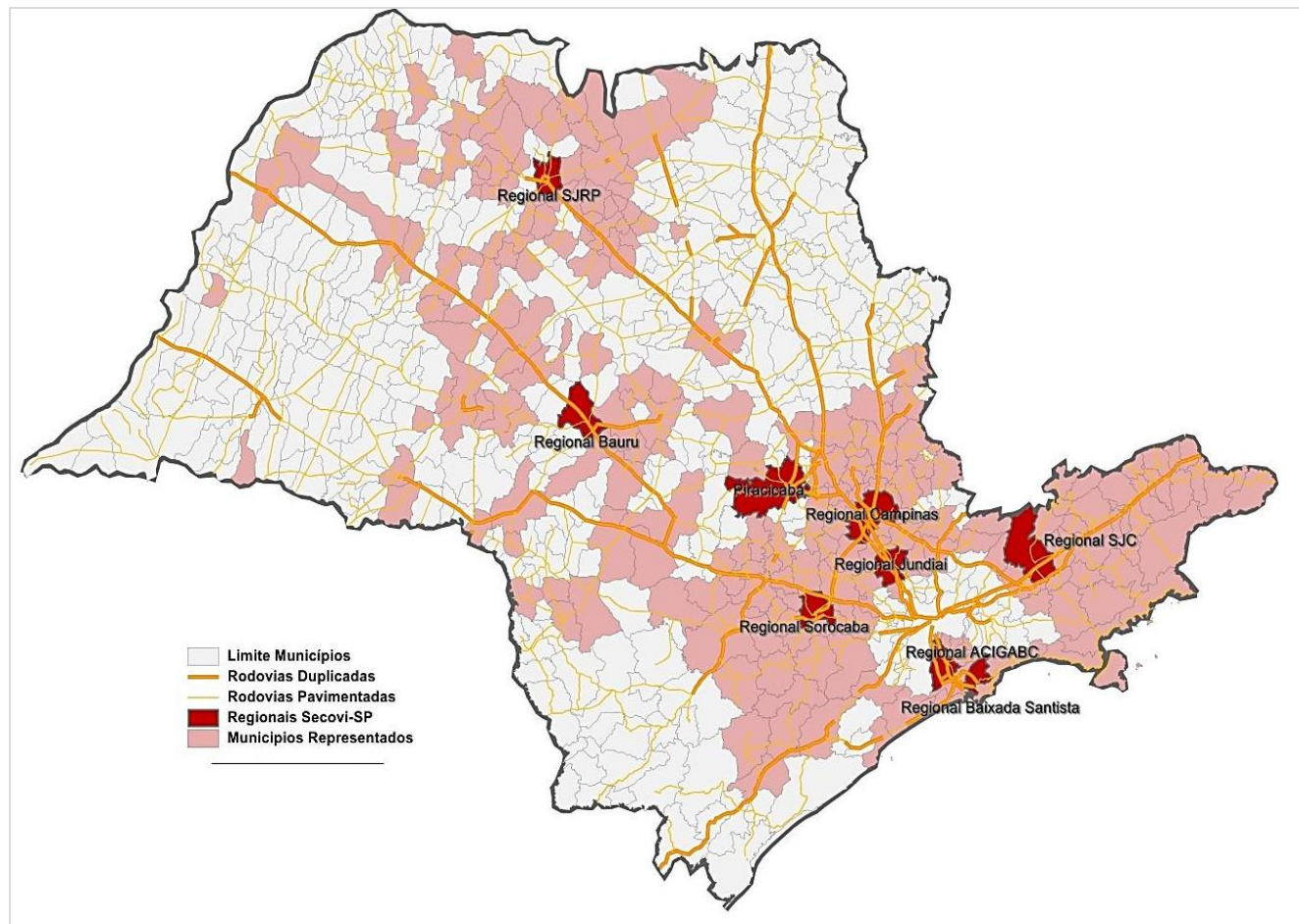
Interior de São Paulo

Regionais e representantes do Secovi-SP no Estado de São Paulo

Das nove regionais/representações do Sindicato, sete possuem estudos do mercado imobiliário, elaborados com o auxílio do departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP e dois desenvolvidos por equipes próprias de pesquisa (Grande ABC e São José dos Campos):

Regionais do Secovi-SP

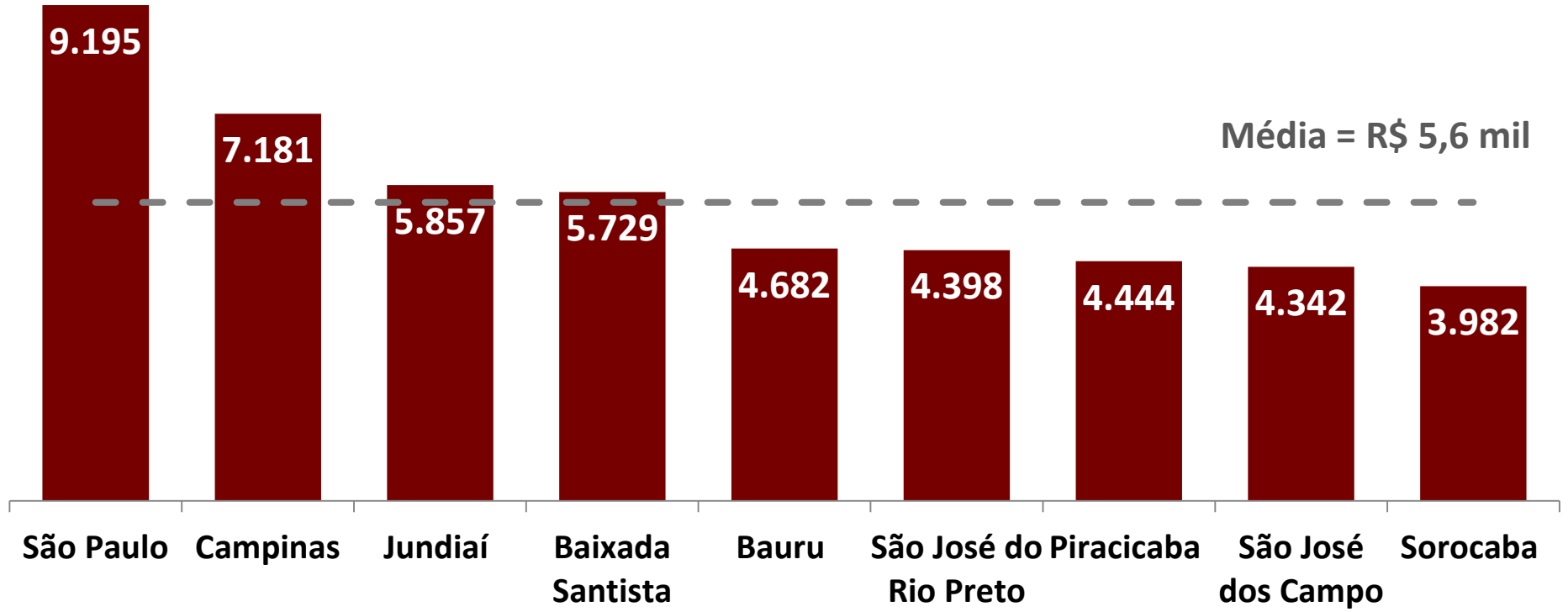
- Baixada Santista
- Bauru
- Campinas
- Grande ABC
- Jundiaí
- Piracicaba
- RM Vale do Paraíba
- São José do Rio Preto
- Sorocaba



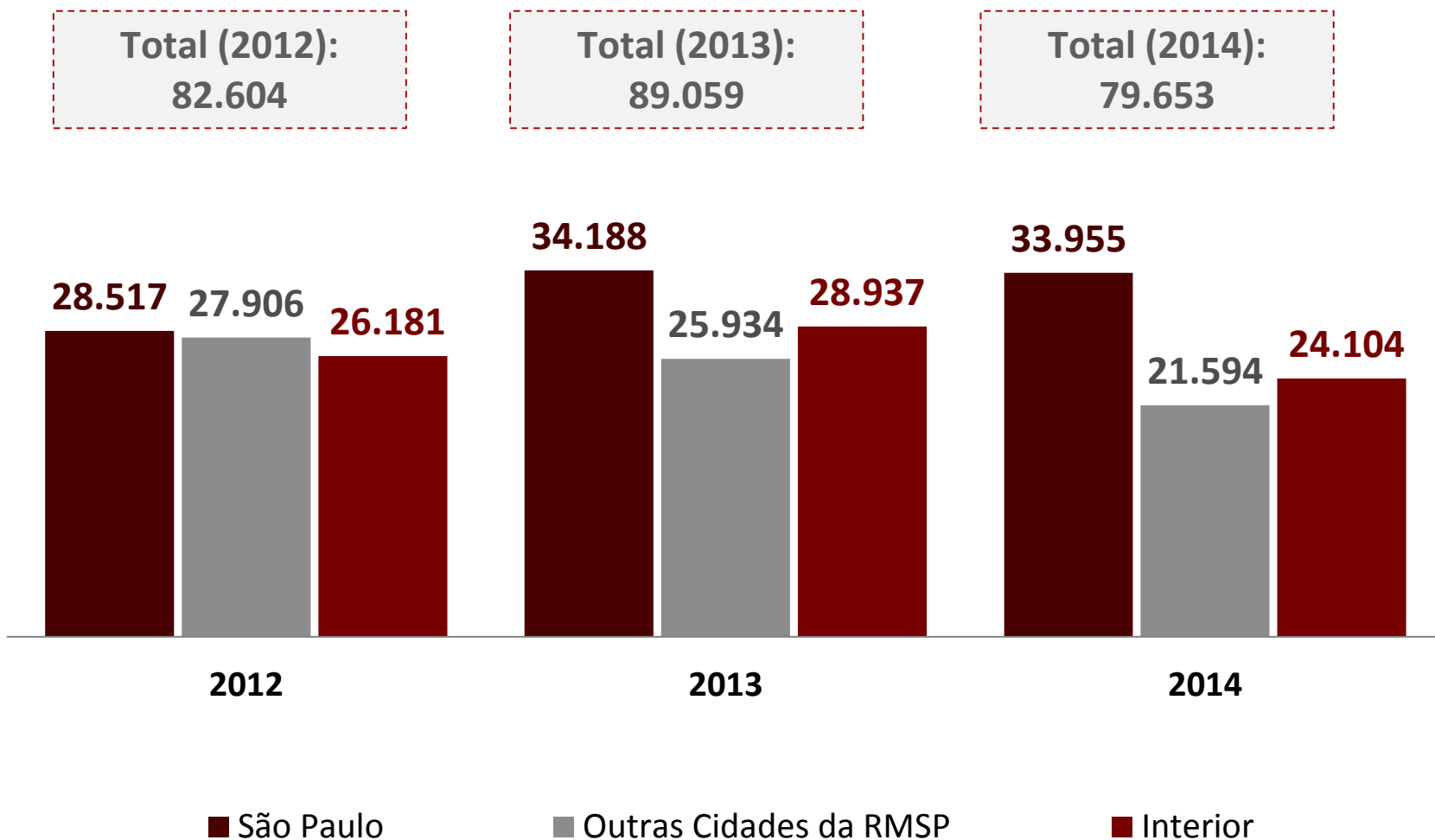
Unidades residenciais lançadas e vendidas em 36 meses

Região/Cidade	Período	Unidades lançadas	Unidades Vendidas
Baixada Santista	julho/2013 a junho/2016	15.413	9.413
Bauru	janeiro/2013 a dezembro/2015	5.545	3.210
Campinas	agosto/2013 a julho/2016	9.064	6.432
Jundiaí	novembro/2012 a outubro/2015	10.156	7.491
Piracicaba	abril/2013 a março/2016	8.102	5.378
São José dos Campos	Abril/13 a Março/2016	3.012	2.026
São José do Rio Preto	maio/2013 a abril/2016	10.112	8.303
Sorocaba	outubro/2013 a setembro/2016	15.025	9.129
	Total	76.429	51.382

Preço médio do m² - em R\$



Unidades lançadas no interior e RMSP

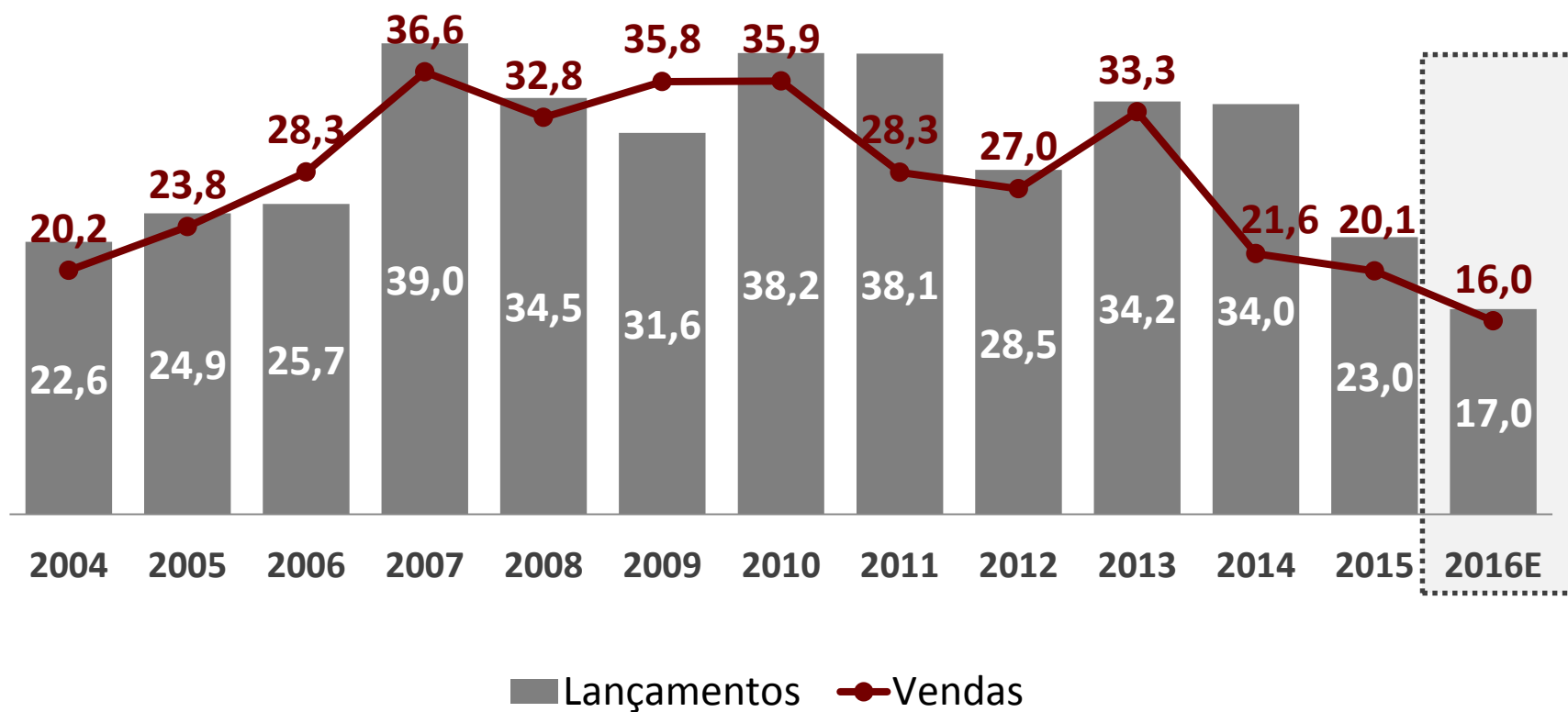


Mercado Imobiliário

Cidade de São Paulo

Lançamentos e vendas de imóveis residenciais

Cidade de São Paulo, em mil unidades



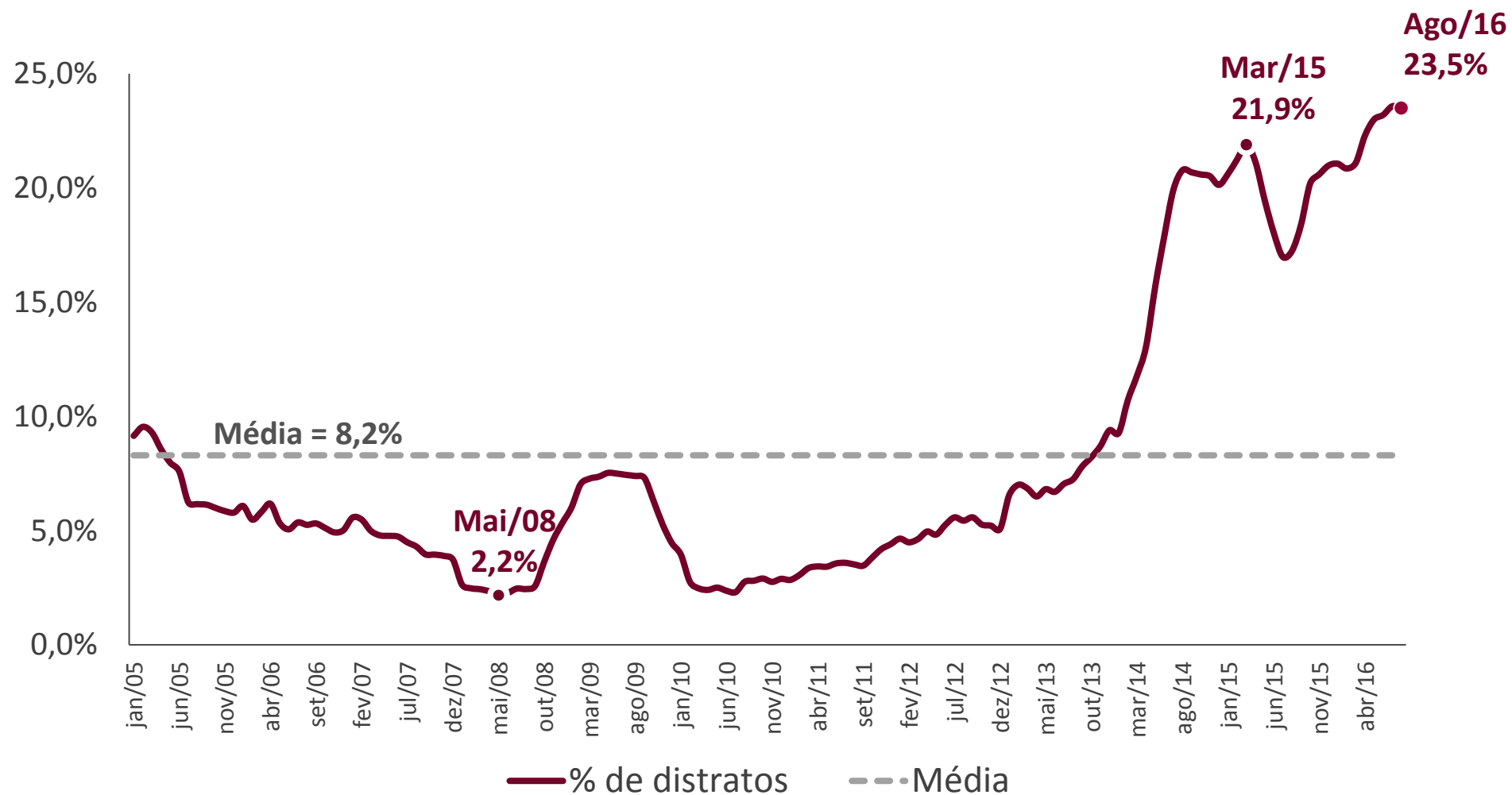
Lançamentos e vendas - acumulado em 12 meses

Cidade de São Paulo – em mil unidades



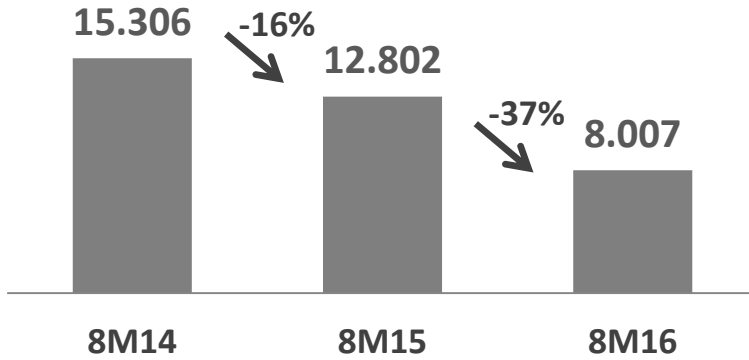
Porcentagem de Distratos sobre as Vendas da Amostra da PMI

Média dos últimos 12 meses – Cidade de São Paulo



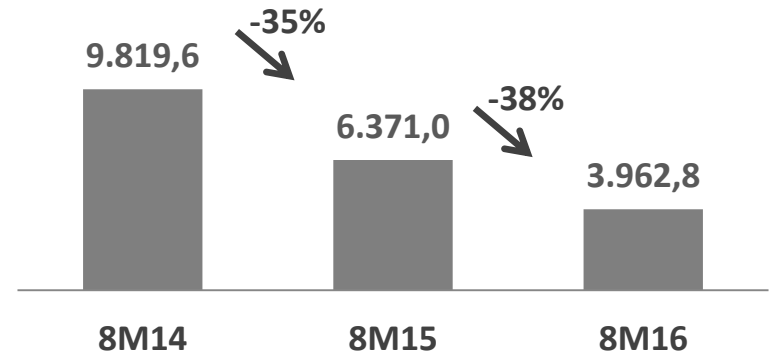
Acumulado de Janeiro a Agosto – Cidade de São Paulo

Unidades Lançadas

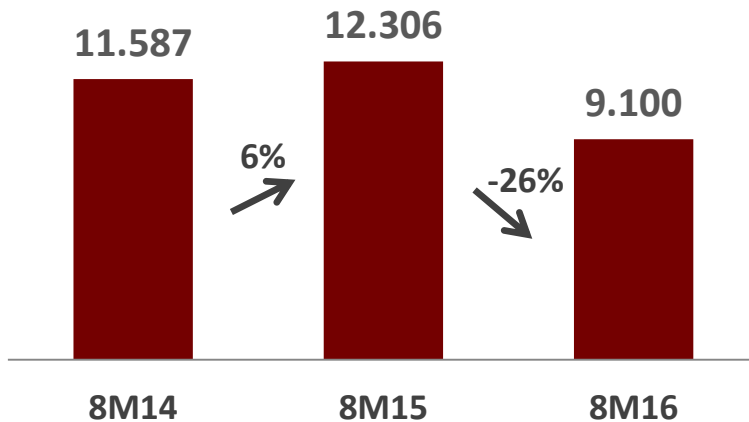


VGL – Valor global lançado

Em R\$ Milhões atualizado pelo INCC-DI de agosto/16

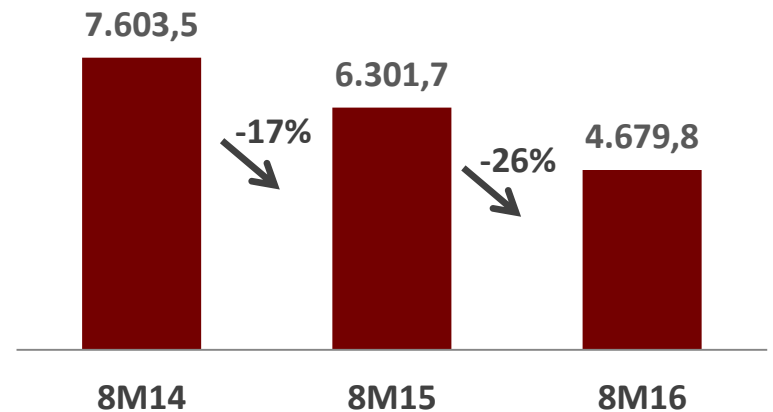


Unidades Vendidas



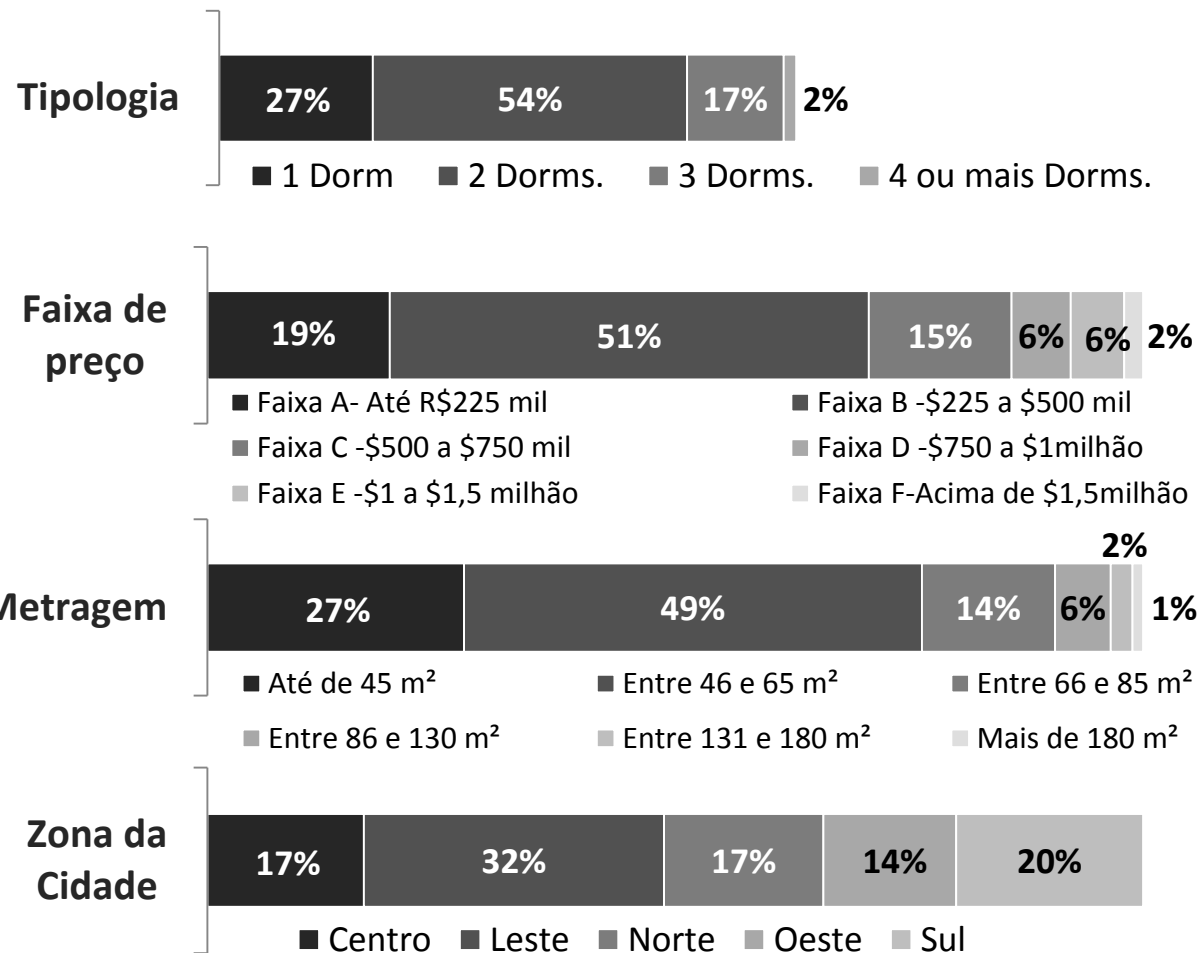
VGv – Valor global vendido

Em R\$ Milhões atualizado pelo INCC-DI de agosto/16



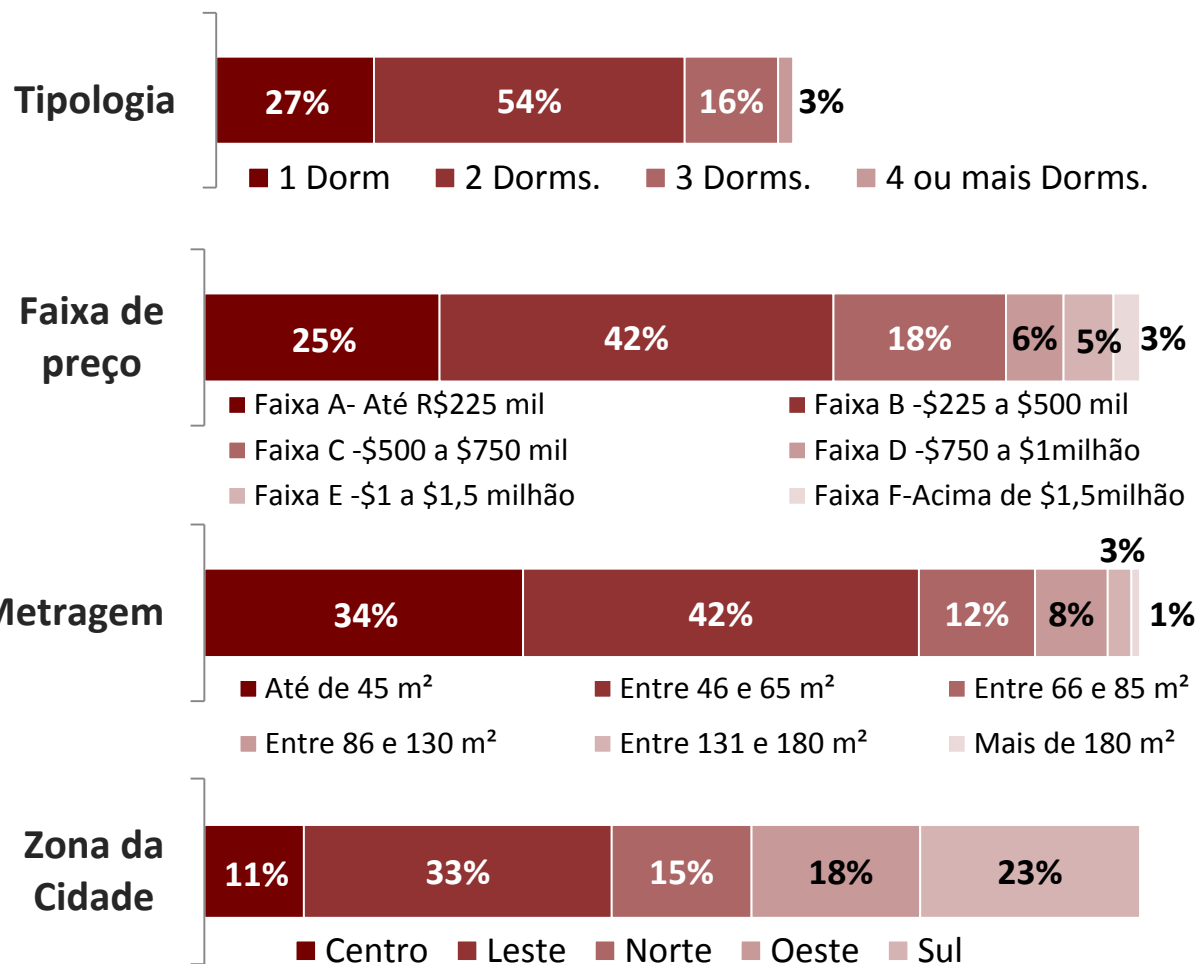
Unidades lançadas 8M16 – Cidade de São Paulo

De janeiro a agosto de 2016 foram lançadas 6.830 unidades na cidade de São Paulo, com predomínio de: Imóveis de 2 dormitórios, com ticket médio de até R\$ 500 mil, metragem média de até 65m² e localizados na zona Leste da cidade.



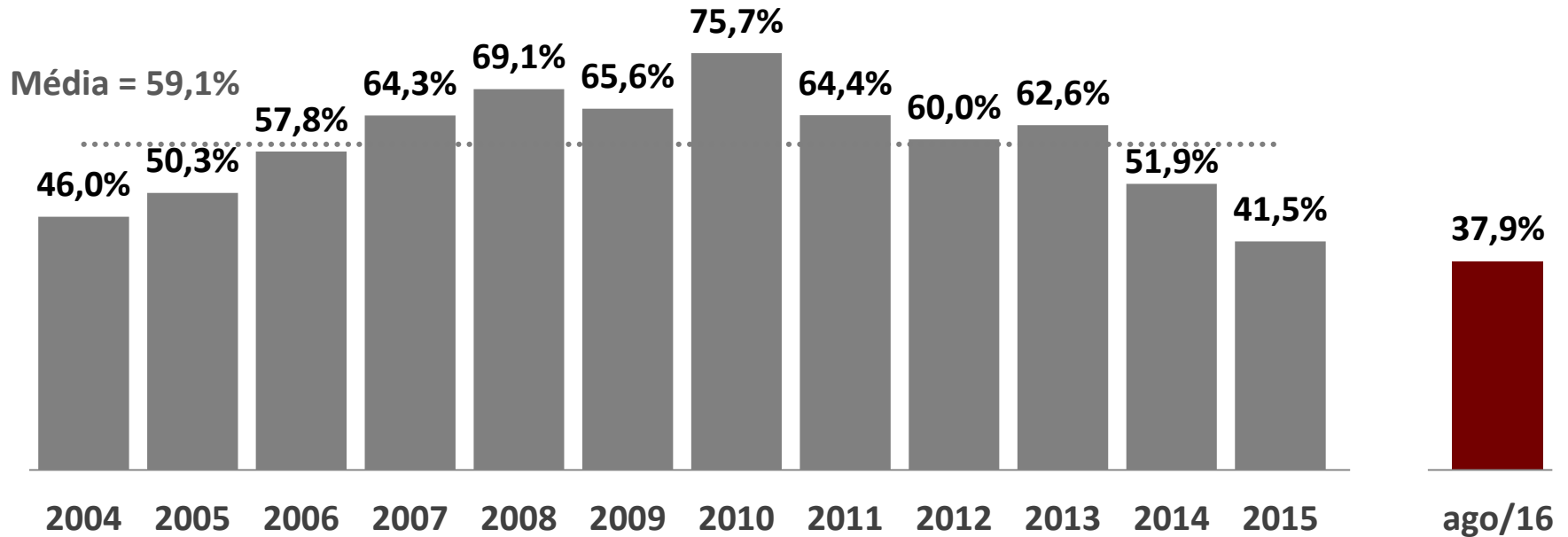
Unidades vendidas de 8M16– Cidade de São Paulo

De janeiro a agosto de 2016 foram comercializadas 8.022 unidades na cidade de São Paulo, e assim como nos lançamentos, com predomínio de: Imóveis de 2 dormitórios, com ticket médio de até R\$ 500 mil, metragem média de até 65m² e localizados na zona Leste da cidade.



VSO (Vendas Sobre Oferta) 12 meses

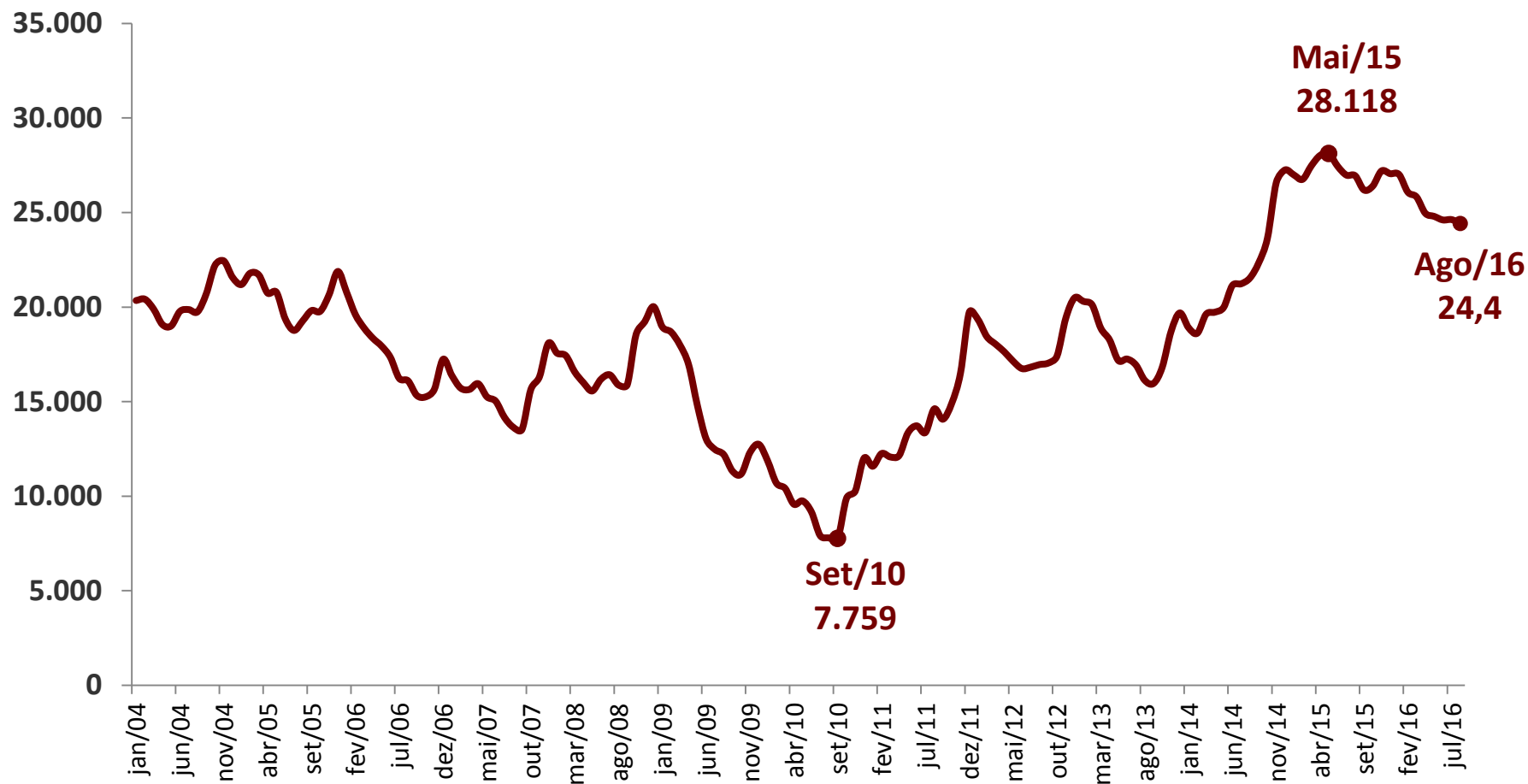
Cidade de São Paulo



$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV-DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

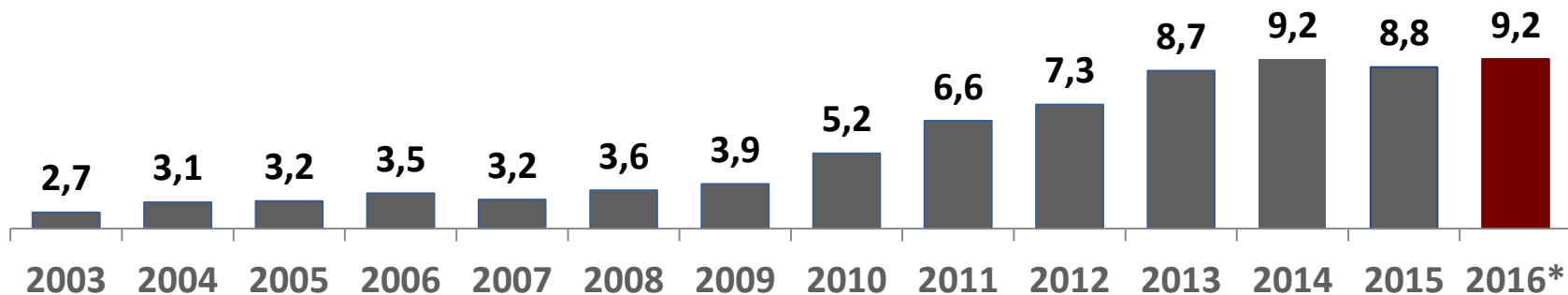
UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

Oferta final – cidade de São Paulo

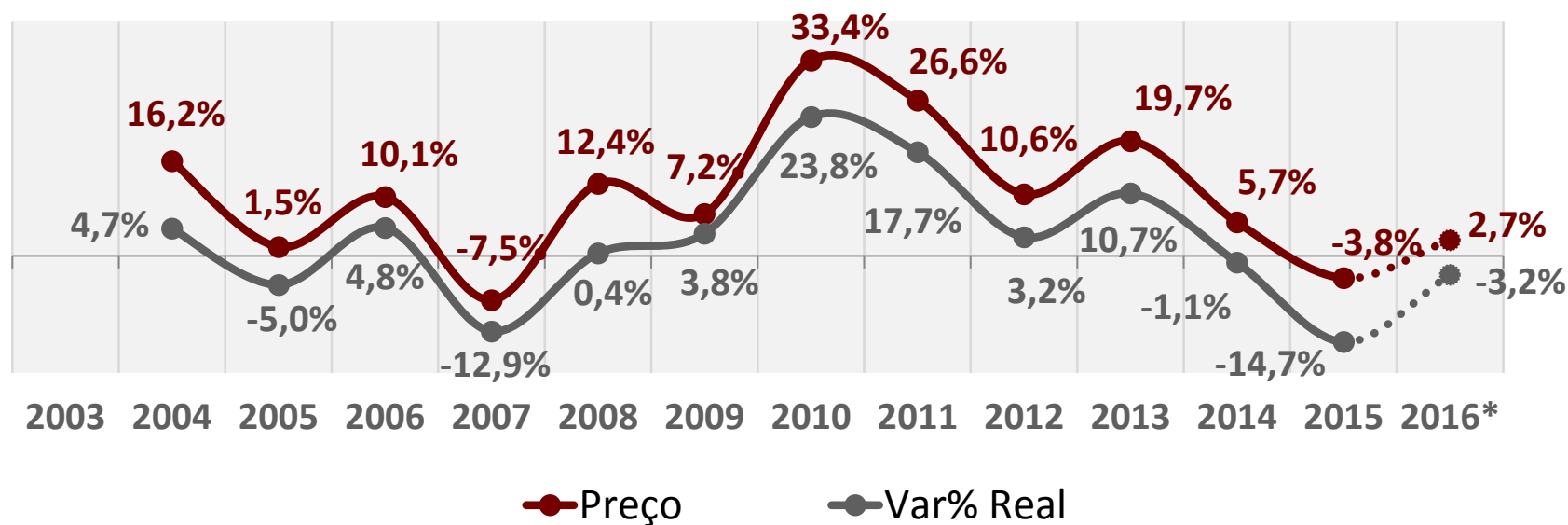


Preço médio m² de área útil dos lançamentos agosto/2016

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos

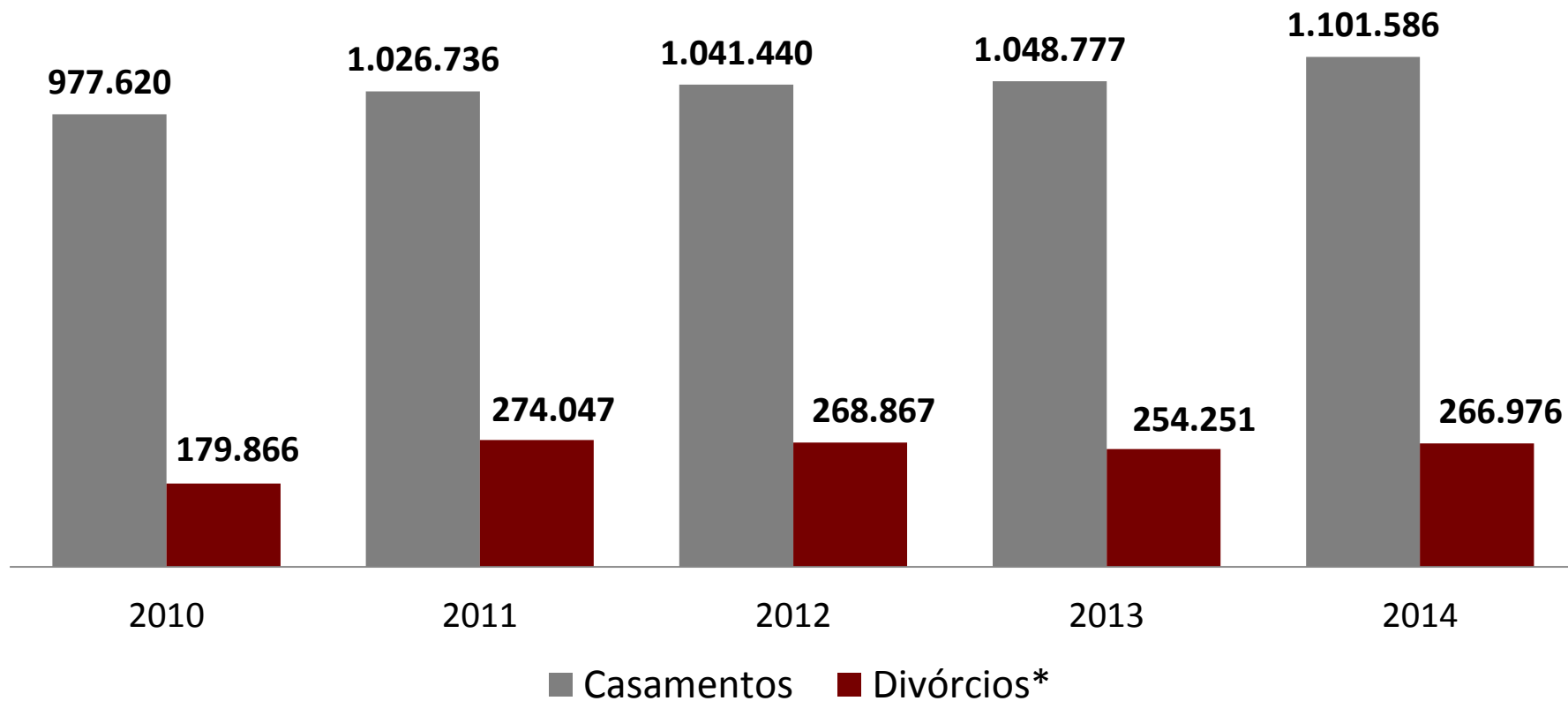


Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



Demanda

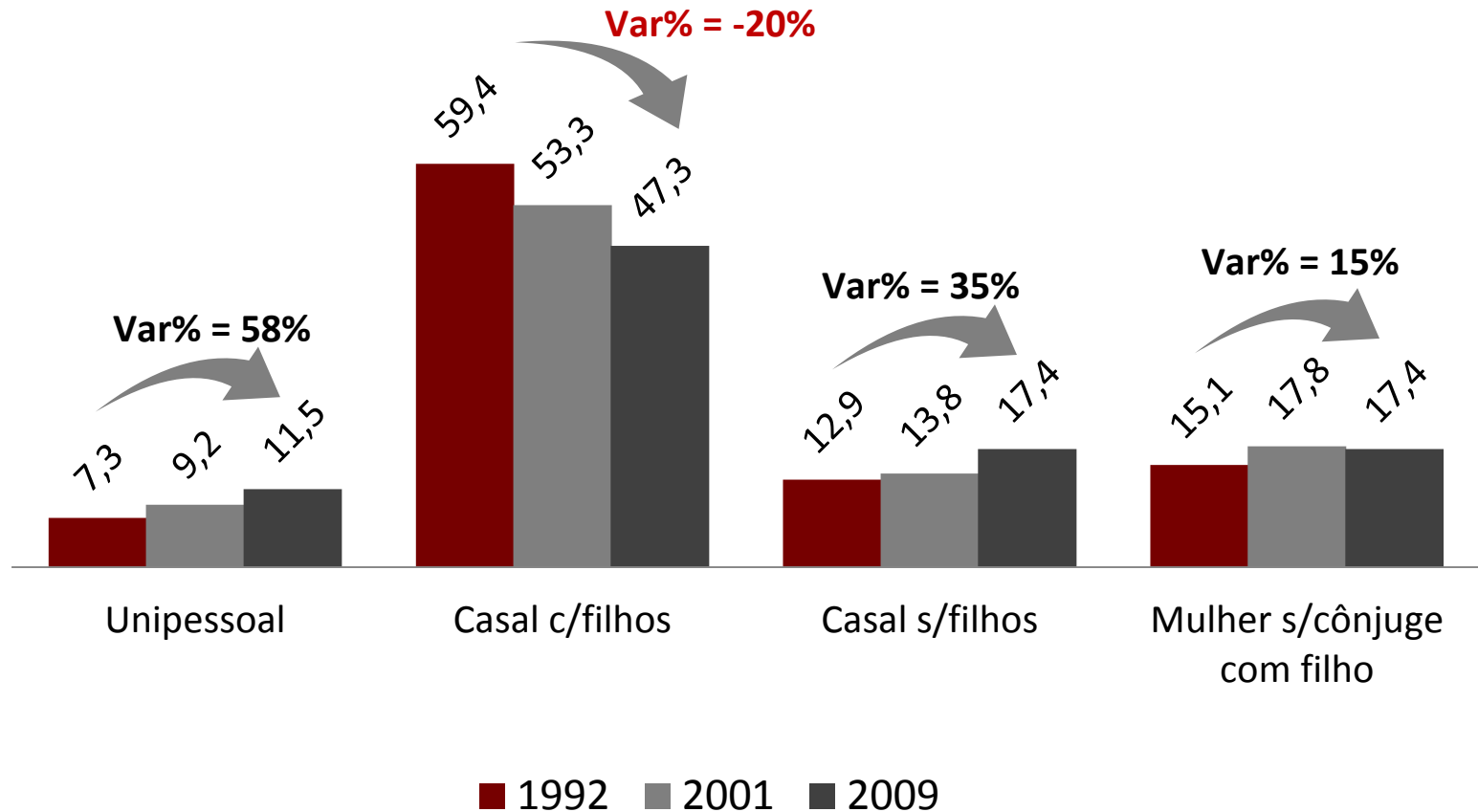
Casamentos e divórcios - Brasil



*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

Arranjos familiares com parentesco

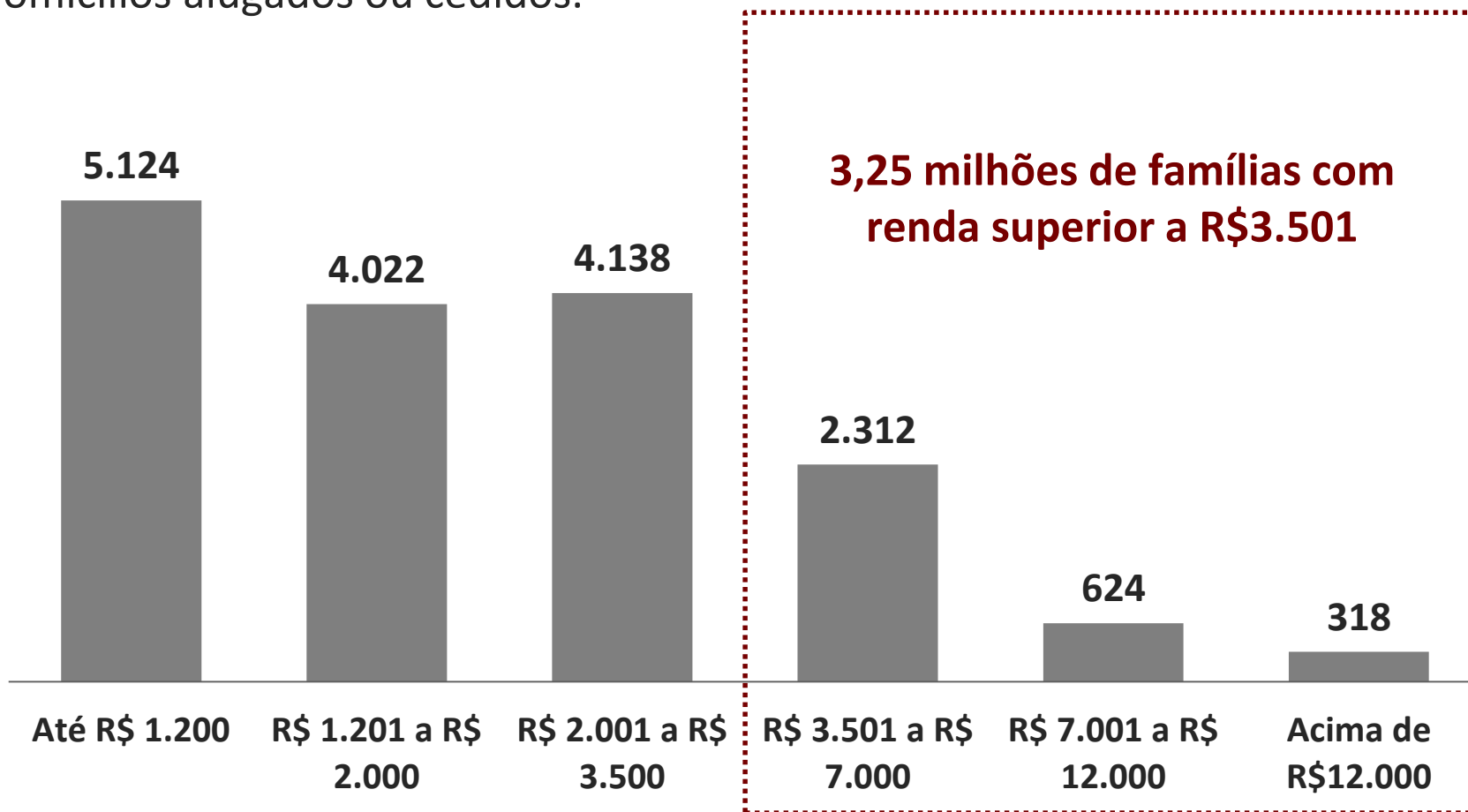
Part. %



Famílias que Moram em Domicílios Alugados ou Cedidos

Por Faixa de Renda mensal Familiar - Em milhares de famílias

16,8 milhões de famílias vivem em domicílios alugados ou cedidos.



Estudo de Demanda de imóveis residenciais

- O Secovi-SP contratou um estudo desenvolvido pela FGV, com o objetivo de mensurar a demanda potencial de imóveis residenciais de 2015 a 2025;
- O resultado do estudo foi obtido através da elaboração de cenários sociodemográficos e econômicos.

Cenário para demanda habitacional

evolução do estoque de domicílios

	Incremento		Estoque	Incremento	Estoque
	2004 - 2014	2009 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Região Norte	1.359.255	712.159	4.957.690	1.351.011	6.308.701
Região Nordeste	4.220.658	2.200.527	17.594.419	4.225.567	21.819.986
Região Sudeste	5.932.223	2.986.031	29.191.435	5.684.786	34.876.221
Região Sul	2.107.374	1.166.020	10.288.575	1.947.756	12.236.331
Região Centro Oeste	1.357.555	736.909	5.141.738	1.341.993	6.483.731
Brasil	14.977.065	7.801.646	67.173.857	14.551.113	81.724.970
São Paulo - UF	3.062.117	1.482.025	14.879.589	3.022.639	17.902.228
Regiões Metropolitanas					
São Paulo	1.388.770	737.892	7.018.349	1.333.849	8.352.198
Rio de Janeiro	764.002	478.952	4.476.827	601.755	5.078.582
Belo Horizonte	376.269	195.487	1.753.572	358.590	2.112.162
Salvador	392.908	220.745	1.381.282	369.812	1.751.094
Porto Alegre	262.875	150.961	1.535.506	239.132	1.774.638

- Incremento de domicílios da ordem de 14,5 milhões de unidades entre 2015 e 2025;
- Em termos absolutos, este incremento está pouco abaixo do observado entre 2004 e 2014, de quase 15 milhões de unidades.

Demanda por domicílios para 2025

	Incremento	Estoque	Incremento	Estoque
Faixas de renda	2004 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Até R\$ 1.600	-2.598.390	27.499.420	494.472	27.993.892
De R\$ 1.600 até R\$ 3.275	8.592.983	21.105.083	6.866.869	27.971.952
De R\$ 3.275 até R\$ 5.000	4.743.421	9.042.082	3.316.008	12.358.090
De R\$ 5.000 até R\$ 7.000	1.989.692	4.579.920	1.541.478	6.121.397
De R\$ 7.000 até R\$ 10.000	1.007.289	2.089.685	748.277	2.837.962
Acima de R\$ 10.000	1.242.069	2.857.667	1.584.010	4.441.678
Total Brasil	14.977.065	67.173.857	14.551.113	81.724.970

- Entre 2004 e 2014, o número de domicílios com renda até R\$ 1.600 caiu devido ao período de crescimento econômico e redução das desigualdades;
- Dadas as dinâmicas das variáveis-chave projetadas até 2025, o maior incremento em termos absolutos deverá se concentrar na faixa de renda entre R\$ 1.600 e R\$ 3.275.

Região do Grande ABC

Região do Grande ABC

Grande ABC

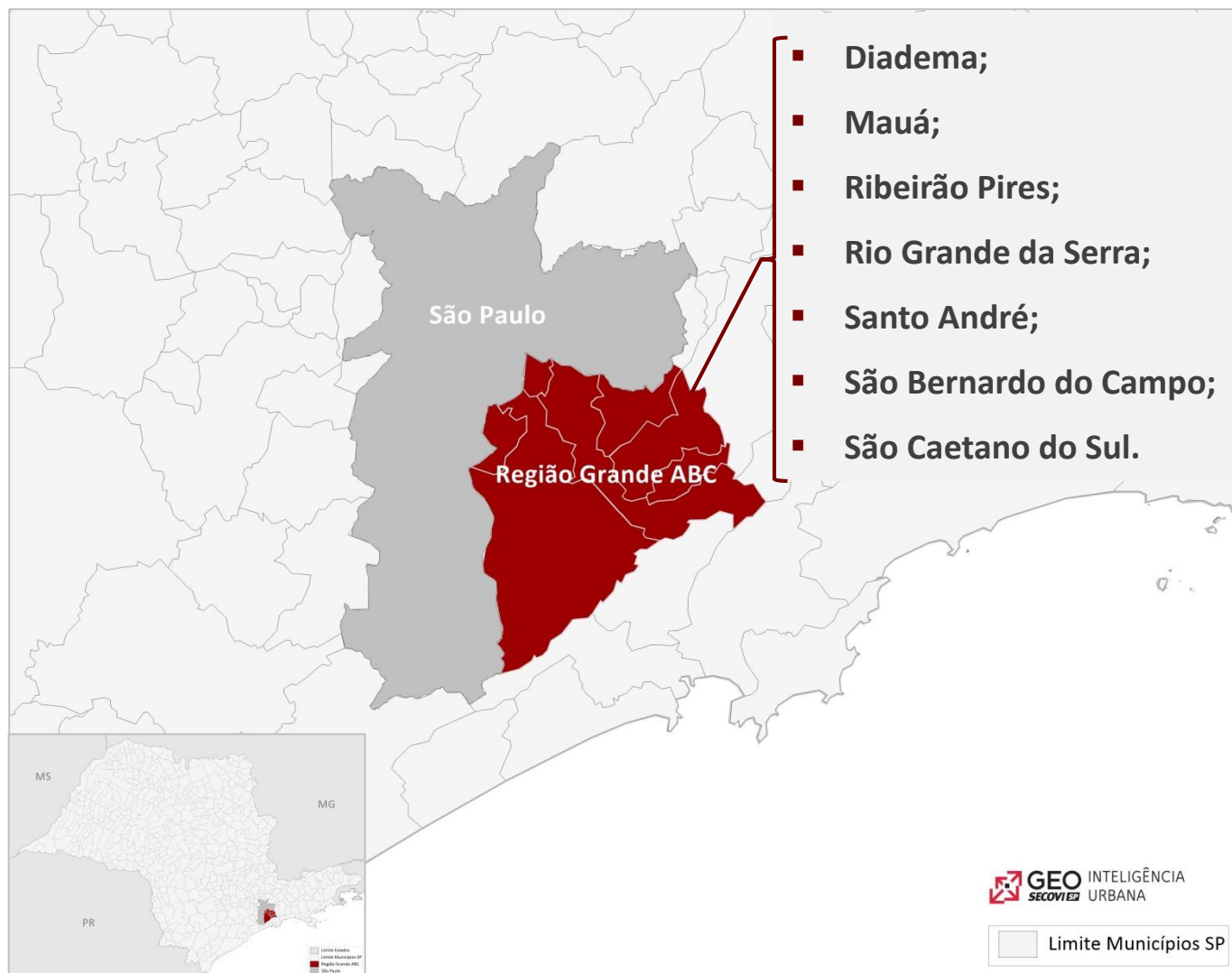
7

Municípios

2,6 milhões
de Habitantes

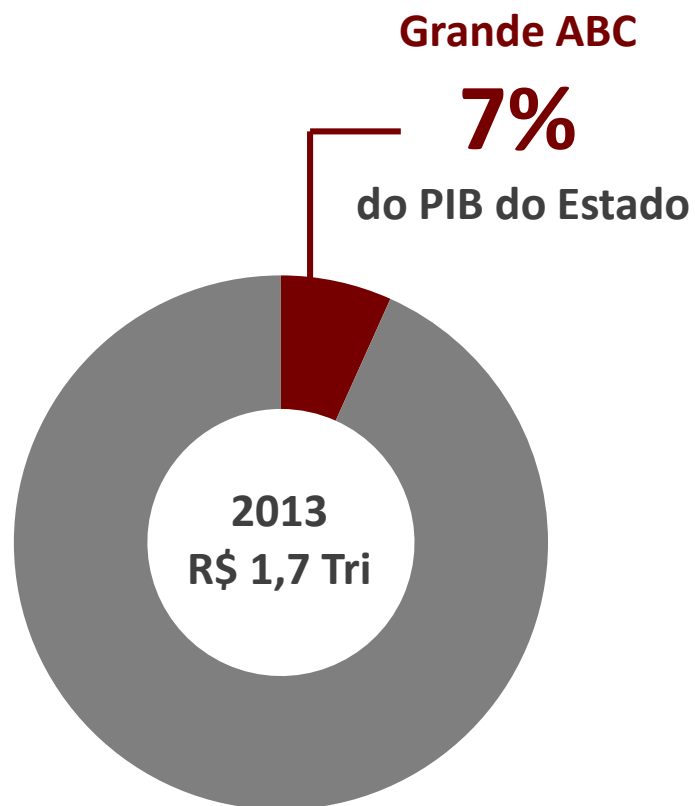
864 mil
Domicílios

R\$ 114,8 Bi
PIB



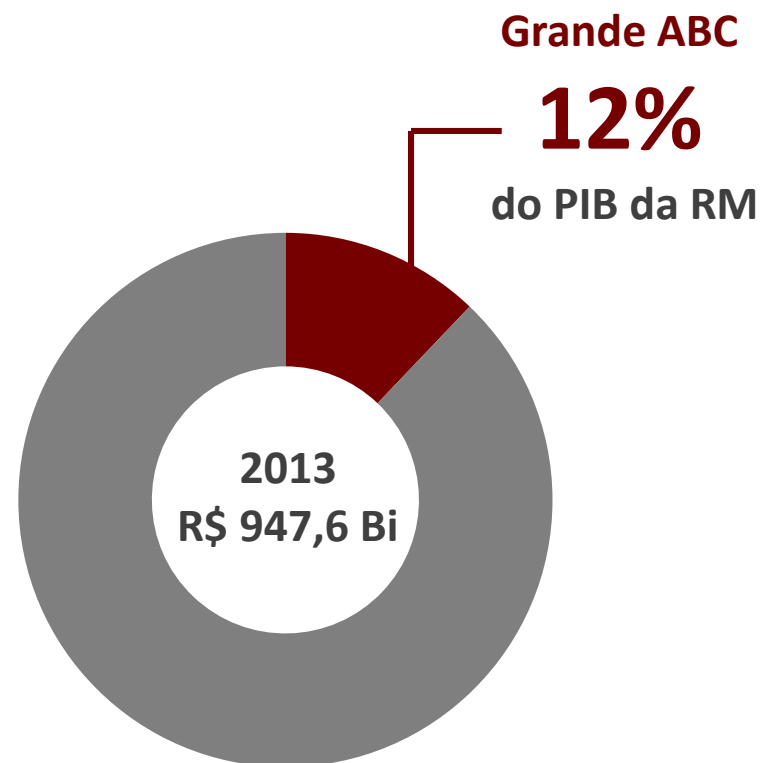
PIB da região do Grande ABC - 2013

Estado de São Paulo



■ Grande ABC ■ Outros Municípios do Estado

Região Metropolitana de São Paulo

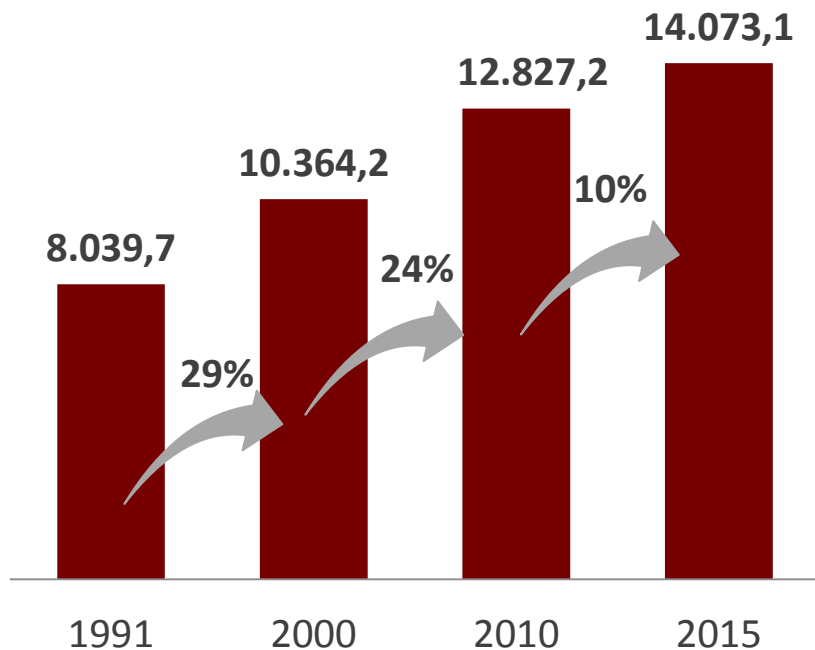


■ Grande ABC ■ Outros Municípios da RM

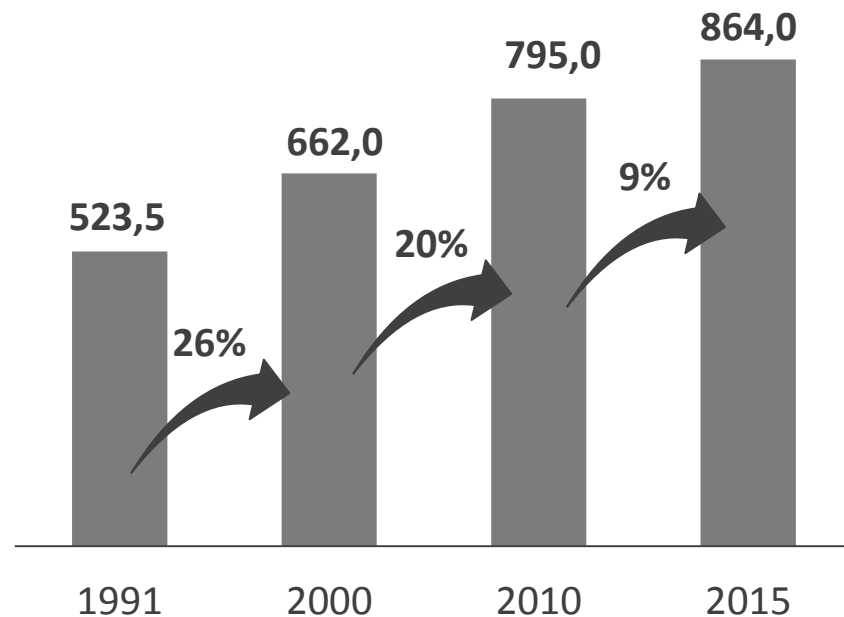
Evolução dos Domicílios Particulares Permanentes

Em mil domicílios

Estado de São Paulo



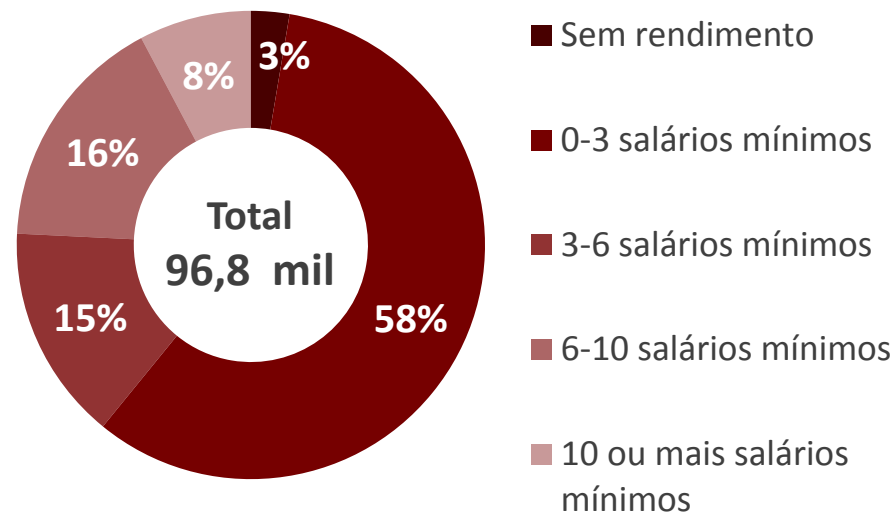
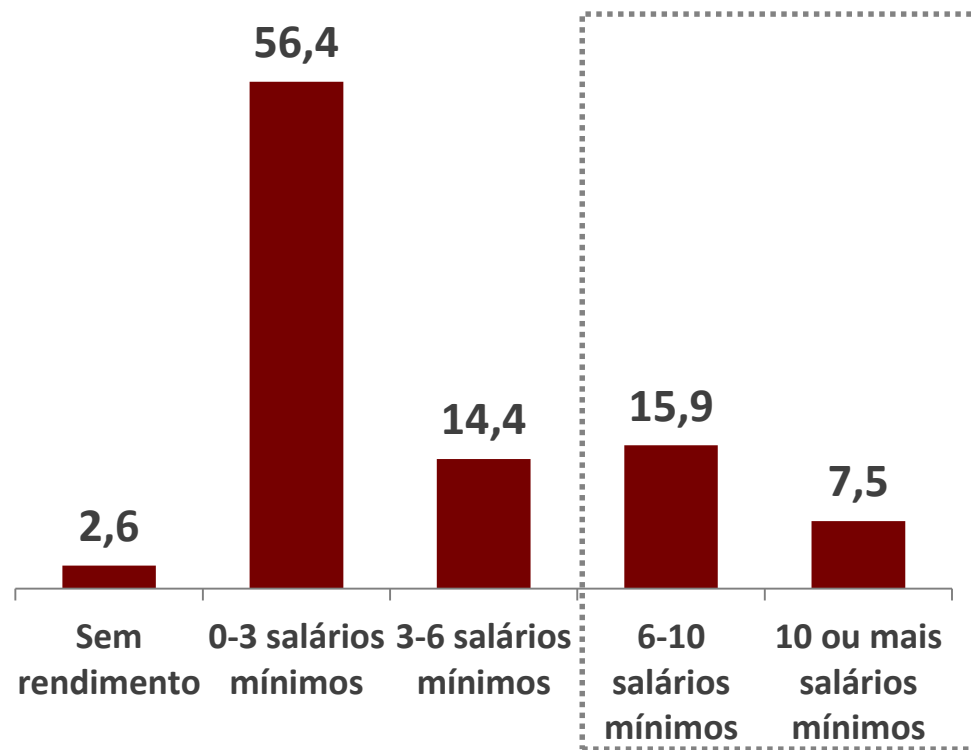
Grande ABC



Nos últimos 15 anos, houve um acréscimo de 202 mil domicílios no Grande ABC.

Déficit Habitacional do Grande ABC - 2010

Mil domicílios



Em 2010, O Déficit Habitacional do Grande ABC estava estimado em 96,8 mil domicílios, sendo **24%** para famílias com rendimento maior que 6 salários mínimos.

Déficit habitacional total por município do Grande ABC - 2010

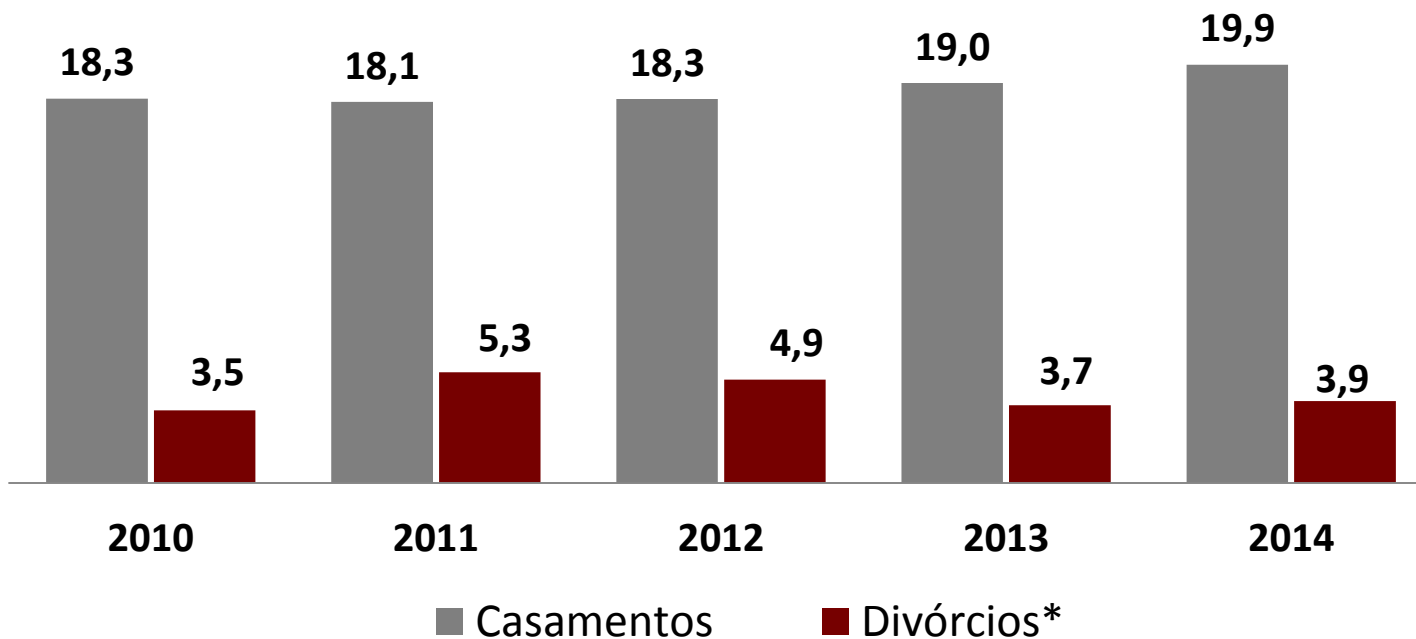
Em número de domicílios



Município	Déficit Habitacional	Participação % no Grande ABC
Rio Grande da Serra	1.354	1%
Ribeirão Pires	3.870	4%
São Caetano do Sul	6.702	7%
Mauá	14.027	14%
Diadema	18.805	19%
Santo André	23.280	24%
São Bernardo do Campo	28.806	30%
Total Grande ABC	96.844	100%

A região do Grande ABC representa 12% do déficit habitacional da RMSP (793 mil domicílios)

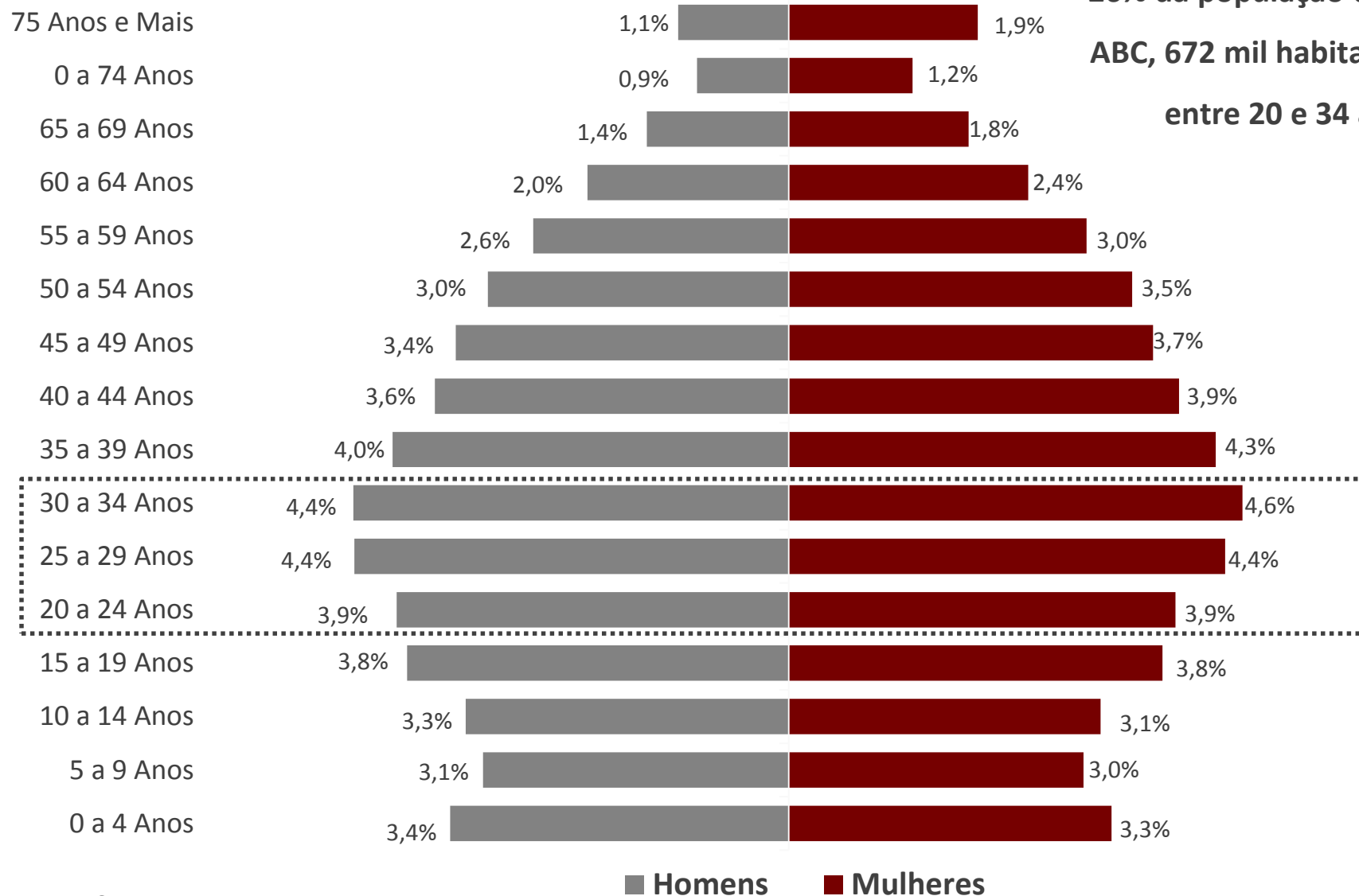
Casamentos e divórcios – Grande ABC



*Tabela 2993 - Processos de divórcios encerrados e concedidos, em 1ª instância

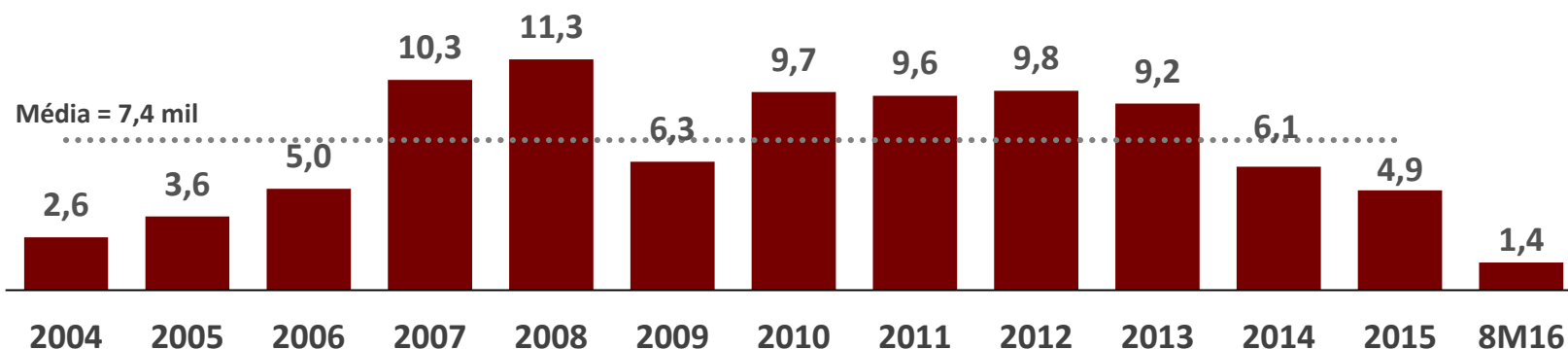
Pirâmide Etária 2015 – Grande ABC

26% da população do Grande ABC, 672 mil habitantes, tem entre 20 e 34 anos



Mercado Imobiliário do Grande ABC

Lançamentos Residenciais no Grande ABC* - Em mil unidades



Participação do Grande ABC na Região Metropolitana de São Paulo– Jan/2004 a Ago/2016

Total Lançado no ABC



89,8 mil unidades

Participação na RMSP



14% do total lançado

Participação nas Outras Cidades
(RMSP exceto capital)

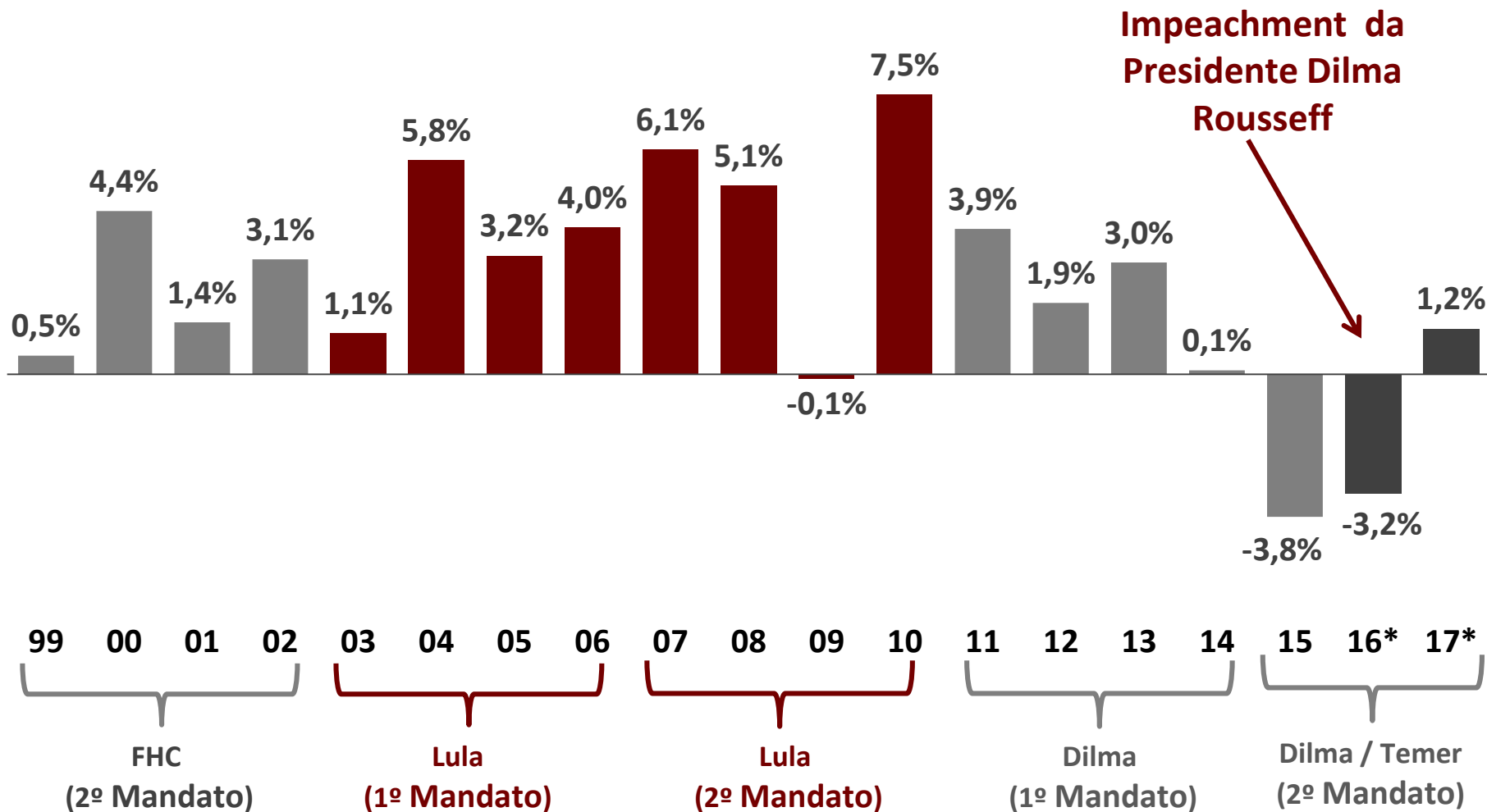


35% do total lançado

* Não foram detectados lançamentos de incorporações em Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra.

Economia

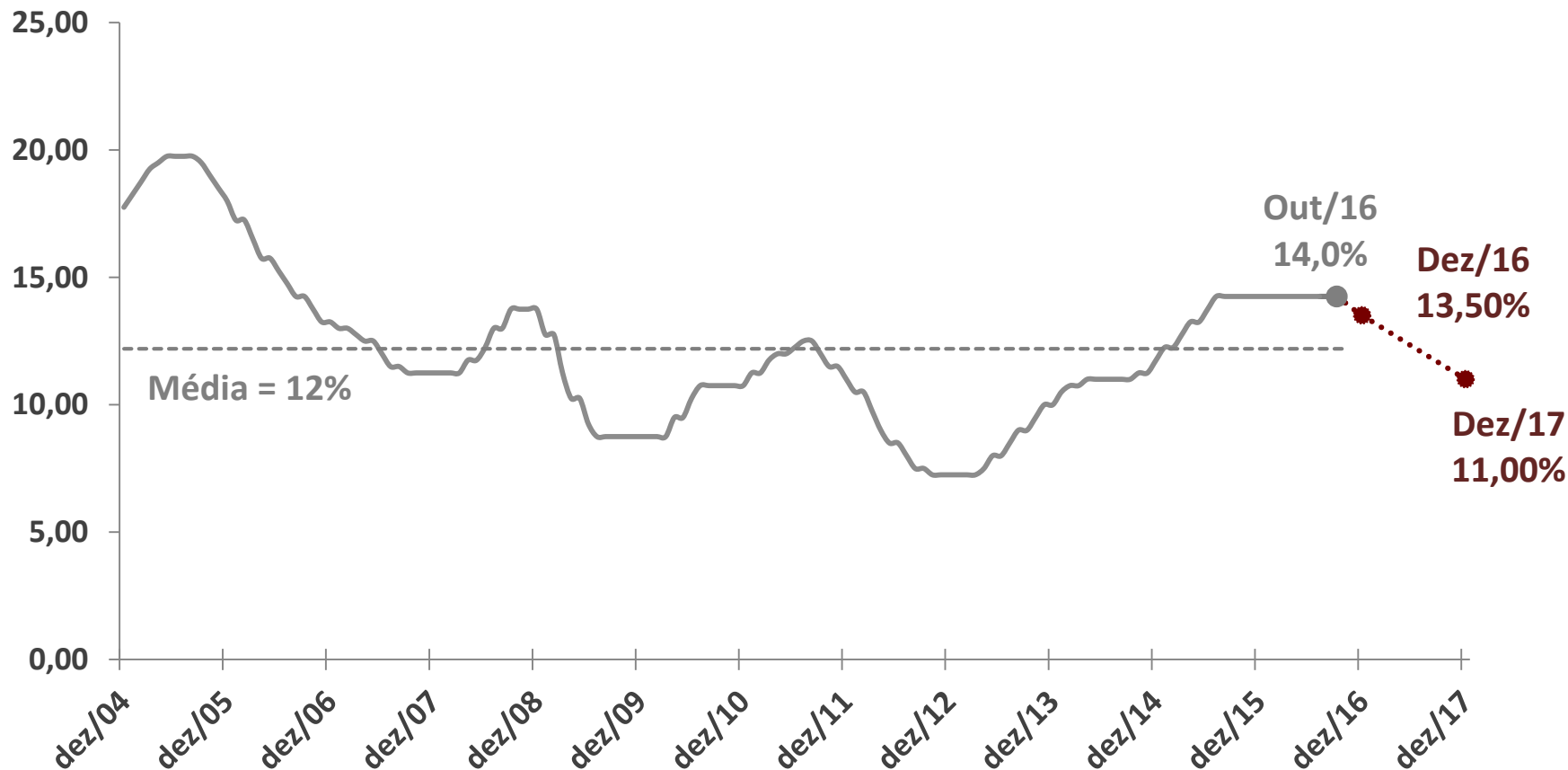
Atividade econômica - % de crescimento do PIB no Brasil



* Previsão – Relatório Focus 21/10/2016

Fonte: IBGE

Meta taxa SELIC (% a.a.) – COPOM

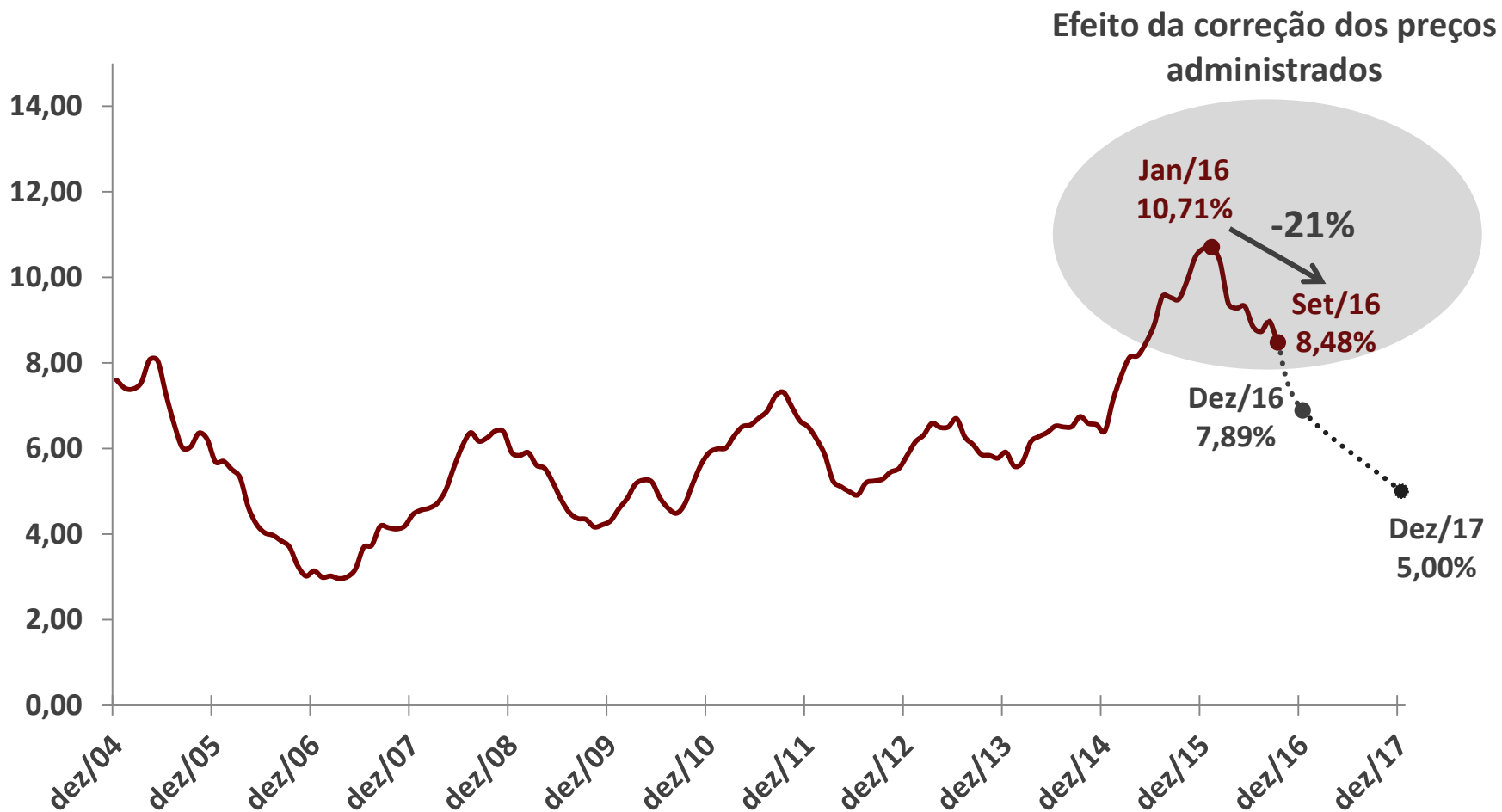


Em outubro de 2016, o Copom fez a primeira redução da taxa básica de juros em 4 anos.

* dez/2016 e dez/17 - Previsão – Relatório Focus 21/10/2016

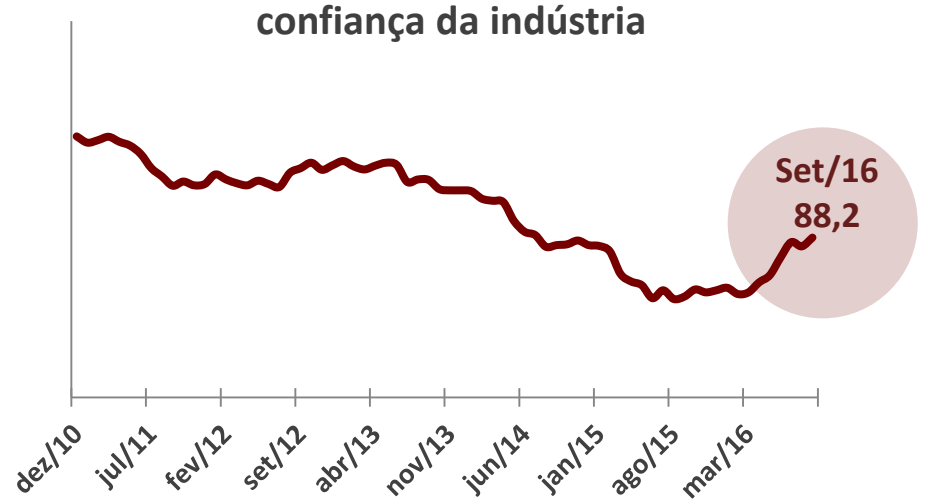
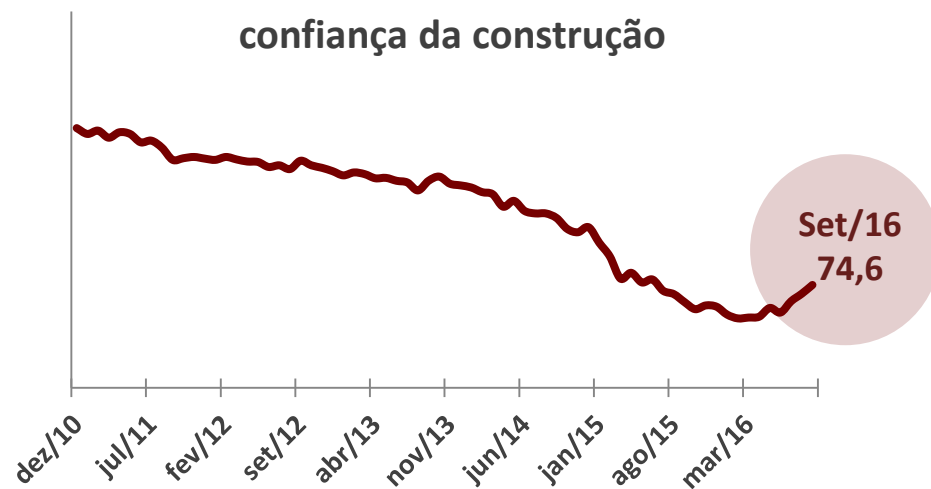
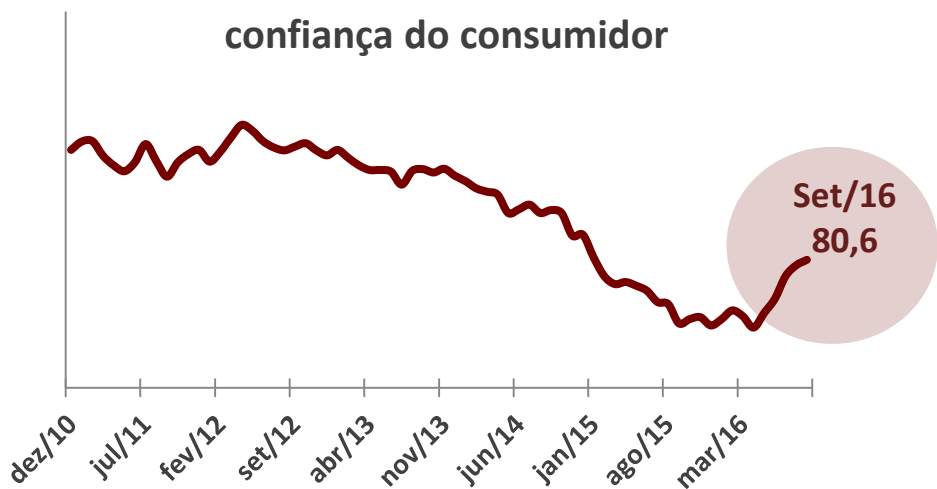
Fonte: BACEN

Inflação – IPCA (variação % 12 meses)



* dez/2016 e dez/17 - Previsão – Relatório Focus 21/10/2016

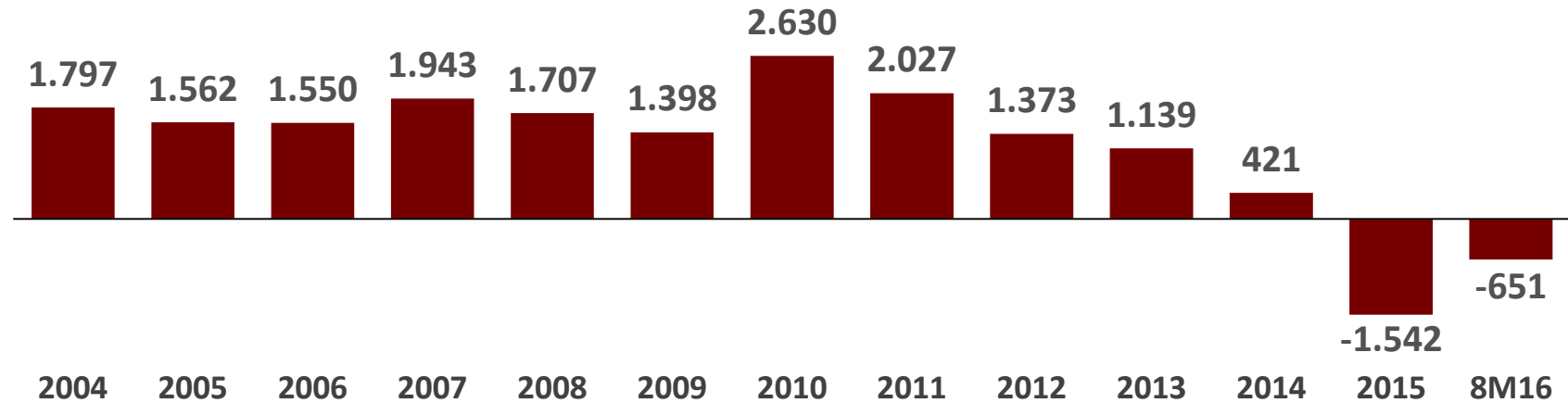
Índices de confiança – com ajuste sazonal



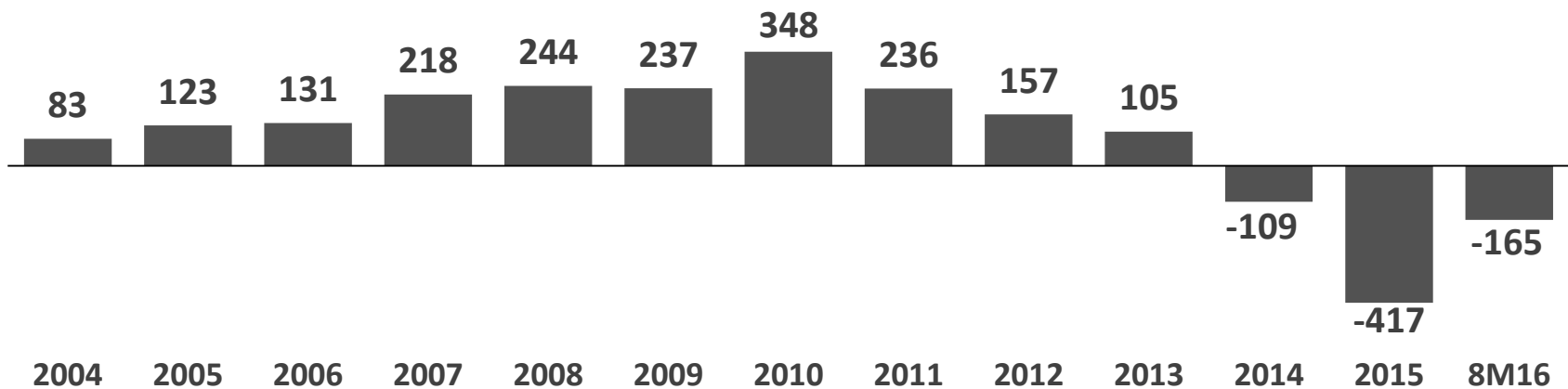
Com o início do processo de afastamento da presidente Dilma no mês de abril/2016, os índices de confiança do mercado começaram a melhorar

Saldo de empregos formais - CAGED (em milhares)

Total - Brasil

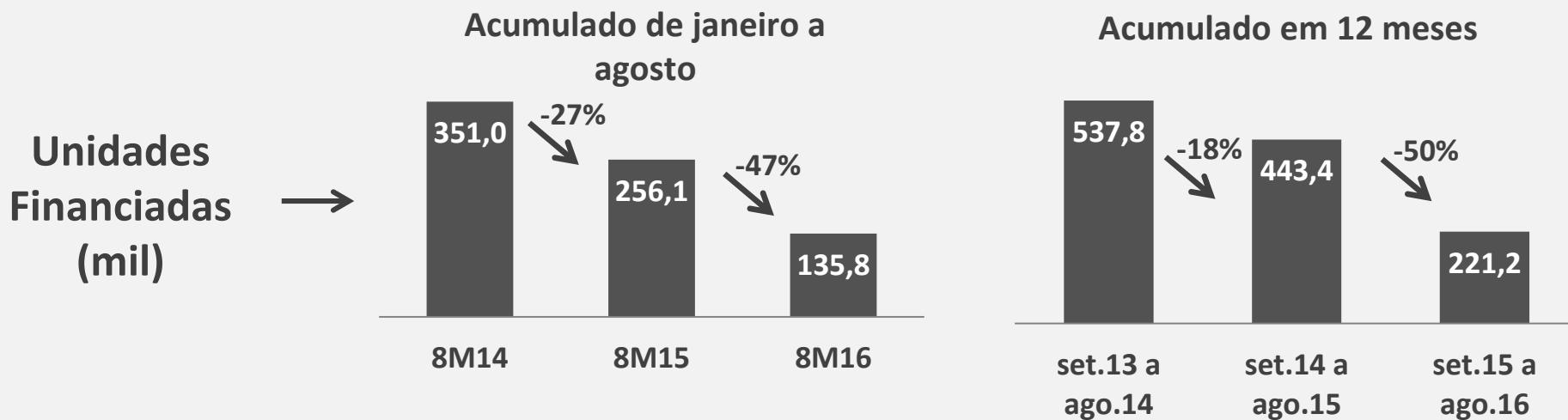
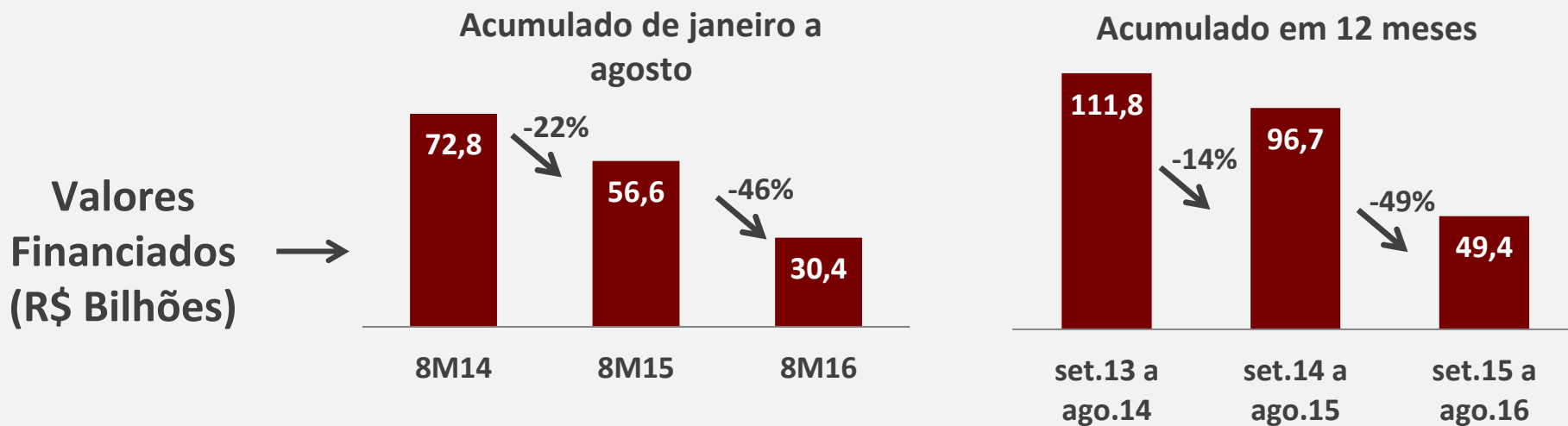


Construção Civil - Brasil

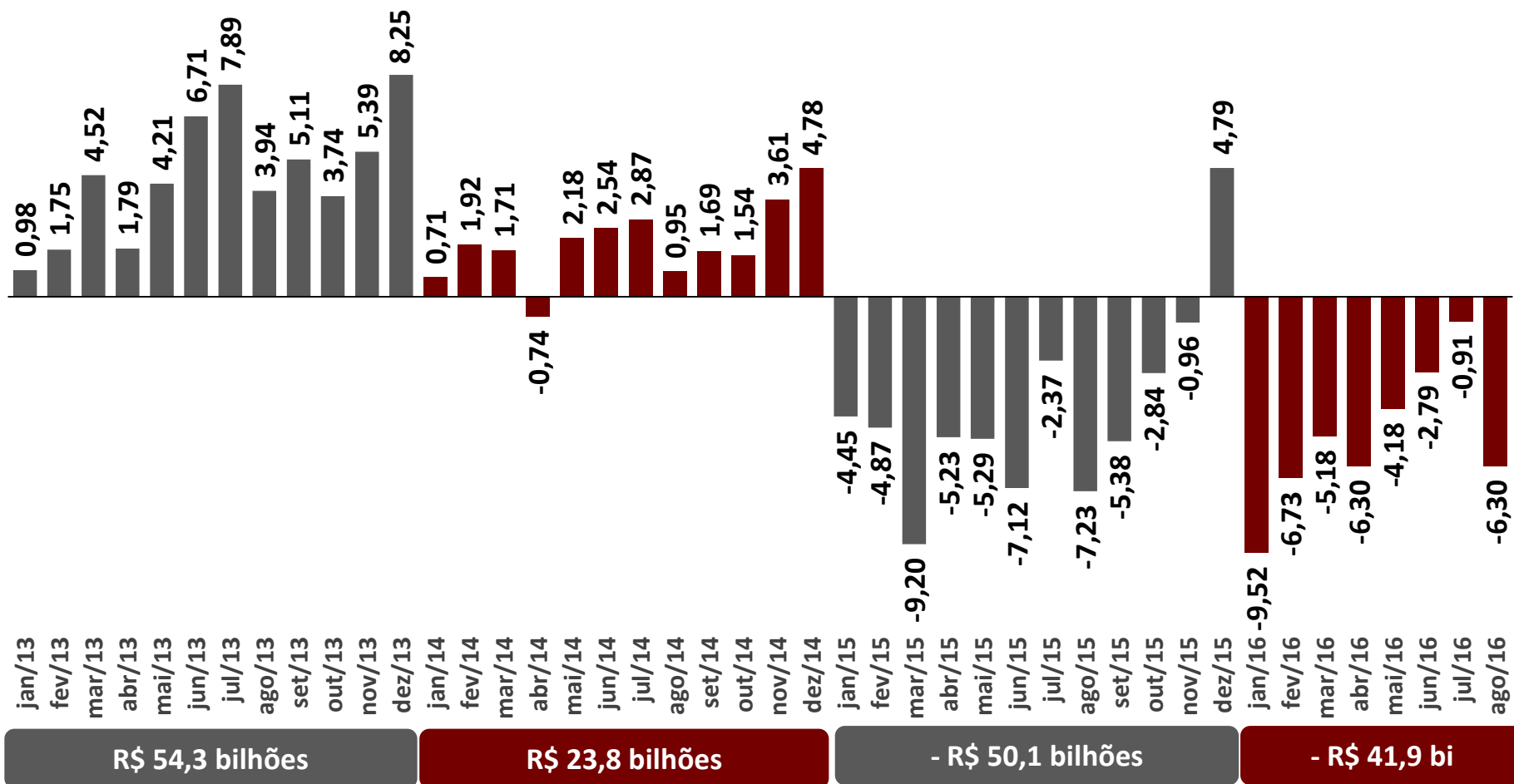


Financiamento Imobiliário

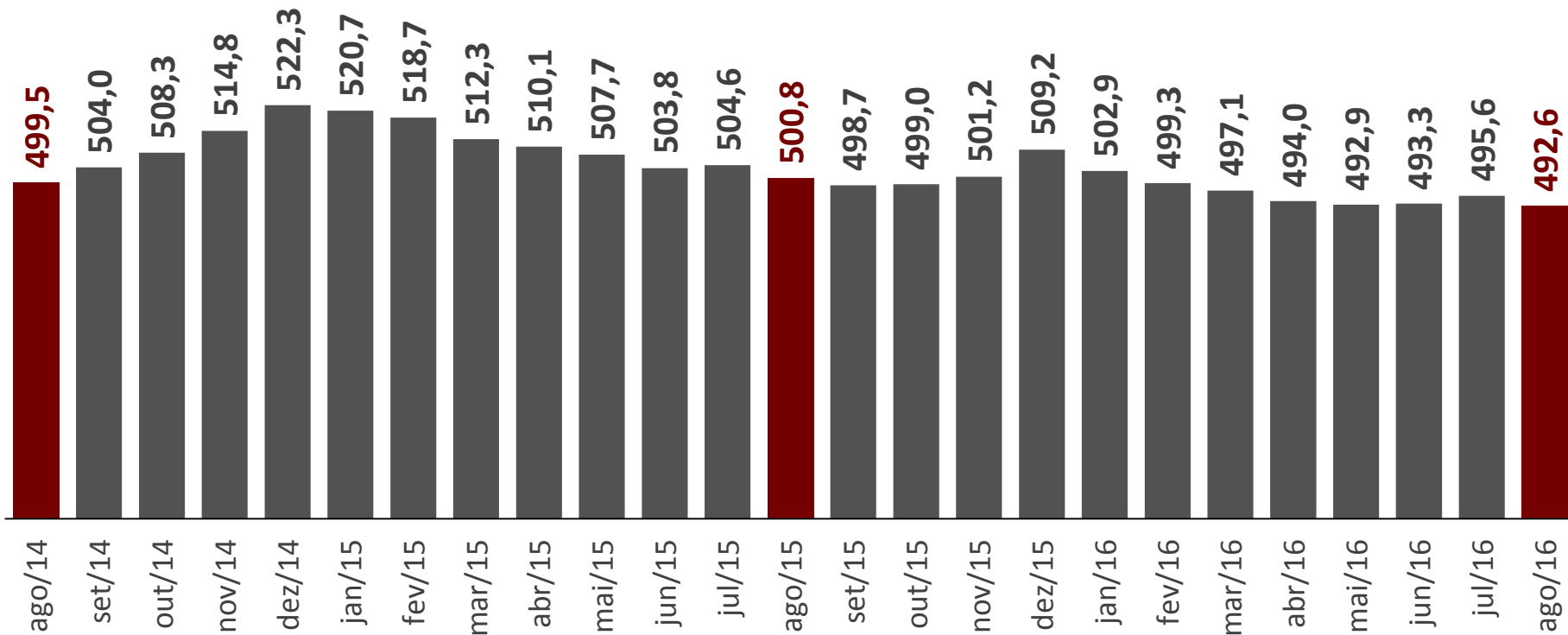
Financiamento imobiliário – Agosto 2016



Poupança SBPE – Captação líquida (R\$ bilhões)

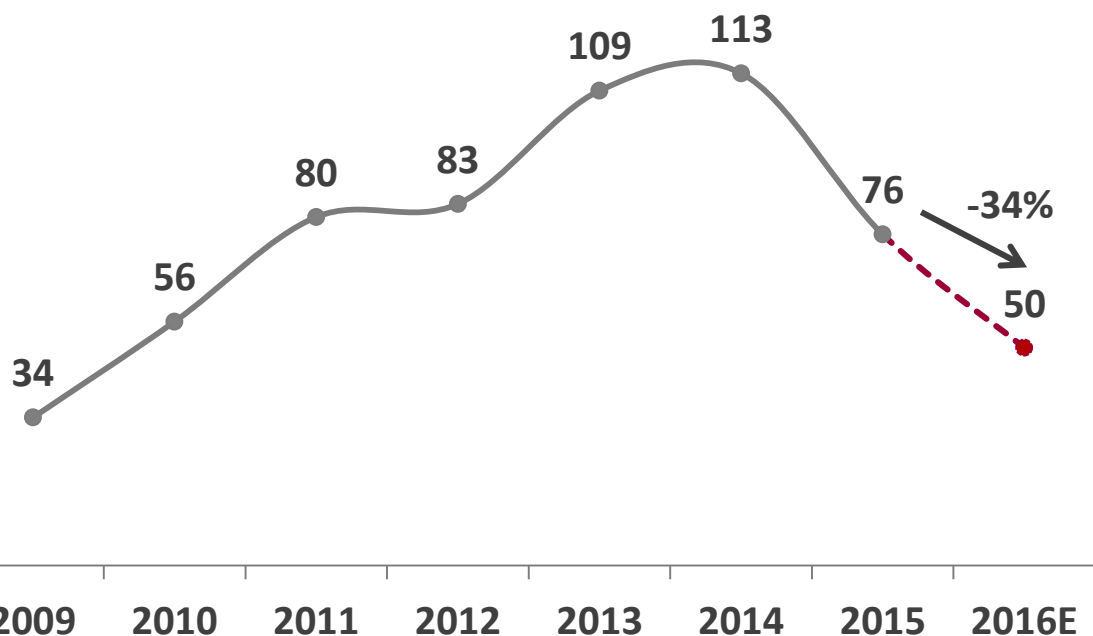


Poupança SBPE – Saldo (R\$ bilhões)



Crédito imobiliário SBPE : Projeção 2016 ABECIP

R\$ Bilhões



1º Semestre




- Indefinição Política
- Conjuntura econômica pior que o esperado
- Ausência de medidas efetivas para retomada do crescimento

2º Semestre

- Definição do cenário político
- Nova agenda propositiva
- Evolução gradativa das expectativas

Perspectivas para a Economia

Propostas estruturais do novo Governo

-  **PEC 241/16 – estabelece teto para gastos públicos para 20 anos;**
-  **Pacote de concessões e privatização (Infraestrutura);**
-  **Reforma da Previdência Social.**

Propostas estruturais do novo Governo

Com o andamento/aprovação das medidas propostas pelo Governo, o cenário será de boas notícias para o mercado a partir de 2017:

SELIC entre 10% e 11% a.a.



Inflação (IPCA) dentro da meta de 4,5% a.a.



Recursos Caderneta de Poupança



Retorno gradual do Mercado Imobiliário

Obrigado!

Celso Petrucci

Economista-Chefe do Secovi-SP



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**
ANOS